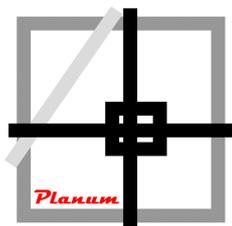


**COMUNE DI SALÒ****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
II VARIANTE GENERALE****DOCUMENTO DI PIANO****A01****NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

PROGETTISTA
Pian. ALESSIO LODA

**Planum****Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio**

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)
tel - fax: 0365374499 - web: planumstudio.it
email: info@planumstudio.it - pec: pec@pec.planumstudio.it
P.IVA - C.F.:03871130989

COLLABORATORI:
Pian. DAVIDE MORETTI

COMMITTENTE
COMUNE DI SALÒ

Lungolago Zanardelli 55
25087 SALÒ (BS)
Tel. 0365-296801 - Fax 0365-42926
PEC protocollo@pec.comune.salo.bs.it
Email edilizia.privata@comune.salo.bs.it
P.IVA 00559570981 - C.F. 00399840172

Sindaco: GIANPIERO CIPANI
Responsabile Area Tecnica: ANNA GATTI

CODICE COMMESSA: 100SLO
FASE: 05-APPROVAZIONE
REVISIONE: 01
DATA: MAGGIO 2024

A01DP



INDICE

TITOLO I: NORME GENERALI.....	5
ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO	5
ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO	5
ART. 3 RAPPORTI DEL DOCUMENTO DI PIANO CON IL PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE	5
ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	6
ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	9
ART. 6 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI	9
ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI	16
ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE	17
ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE	19
ART. 10 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	19
ART. 11 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE	22
ART. 12 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI	23
ART. 13 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	23
TITOLO II: NORME DI SETTORE	24
ART. 14 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	24
ART. 15 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA	24
ART. 16 NORMATIVA PAESISTICA	24
ART. 17 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	25
ART. 18 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	26
TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	35
ART. 19 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI	35
ART. 20 AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE	35
ART. 21 NORME GENERALI PER AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	37
ART. 22 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	38
ART. 23 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 2 - via Fontane	39
ART. 24 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4 - via Pozzo	42
ART. 25 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 5 - via Dei Colli - via Sant'Iago (ex Oby One)	45
ART. 26 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 6 - via Bossi - via Belvedere - via Pietre Rosse (ex-Enel)	48
ART. 27 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 9A e 9B - via Rillosi - via Santa Firmina (Ortaglie)	51
ART. 28 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 10A-10B - via Mulini - via del Panorama (Campo Verde)	55
ART. 29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 11 - via Pietro da Salò - via Zette (ex-gasometro)	58
ART. 30 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 16 - SS 572 - SP 25 (Cunettone)	61
ART. 31 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 19 - via Canottieri - via Bolzati (Ospedale)	64
ART. 32 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	67



Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI71

TITOLO I: NORME GENERALI

ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano (DdP), il Piano dei Servizi (PdS), il Piano delle Regole (PdR).
2. Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
3. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.
4. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
5. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica in relazione ad un piano attuativo approvato ai sensi di legge.
6. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Per gli ambiti territoriali rappresentati in tavole a scale diverse vale, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.
2. In caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle norme prevalgono le seconde.
3. In caso di contrasto tra norme generali e norme di dettaglio prevalgono le seconde.
4. La cartografia non è da considerare come assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.
5. In caso di contrasto le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio prevalgono sulle presenti norme.

ART. 3 RAPPORTI DEL DOCUMENTO DI PIANO CON IL PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano dei Servizi deve armonizzare gli obiettivi di Piano con il progetto della città pubblica, articolata nei servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.
2. Il Piano delle Regole deve equilibrare l'insieme degli interventi sul tessuto urbano consolidato, sui nuclei di antica formazione e sulle aree extraurbane, garantendo la salvaguardia del sistema ambientale e dei suoi elementi costituenti in un quadro di tutela della qualità urbana.

3. Gli strumenti di cui ai commi 1 e 2, pur congegnati in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire ed essere coerenti con il Documento di Piano. Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi possono comportare modifiche al Documento di Piano.
4. La Rete Ecologica Comunale (REC) ed il suo progetto sono a supporto del PdS e PdR, che concorrono ad attuarla unitamente alla rete verde.

ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento per la lettura delle normative specifiche dei singoli ambiti e per l'elaborazione dei progetti sono disciplinati dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con D.G.R. n. XI/695 del 24 ottobre 2018, allegato alle presenti norme.

Le seguenti definizioni sono integrative alle DTU.

4.1 Valori e parametri preesistenti

1. Nelle presenti NTA, il richiamo a valori e parametri preesistenti si riferisce all'effettiva consistenza dei fabbricati già edificati. Qualora richiamati, tali valori si devono intendere relativi ad altezze, SL o SCOP dell'edificio legittimamente autorizzato alla data del 08/02/2016 (adozione I variante generale).
2. Gli indici e i parametri preesistenti sono fatti salvi anche se eccedenti i limiti disciplinati nelle singole norme di ambito.

4.2 Utilizzazione degli indici e aree di pertinenza

1. Sono aree di pertinenza o lotti quelli che vengono utilizzati, in base alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria.
2. Un'area di pertinenza o lotto si definisce saturo quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo di SCOP o SL edificabile consentito dalle presenti norme.
3. Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.
4. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza.
5. I lotti liberi o parzialmente liberi derivanti da frazionamenti successivi alla data del 08/02/2016 (adozione I variante generale) possono essere sfruttati ai fini edificatori solo qualora non già computati per l'edificazione degli edifici esistenti sull'originaria proprietà.

4.3 Quota del terreno

1. Il piano naturale di campagna può essere modificato realizzando sbancamenti non superiori a 3,00 m.
2. Il piano naturale di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi deve essere determinato, in sede d'approvazione del piano stesso, mediante l'individuazione di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00 m. Tale piano di riferimento è da utilizzare per la determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.
3. Al fine di definire la quota del terreno non si considerano:
 - a) le rampe e le corsie d'accesso a box, vani tecnici e/o accessori interrati aventi larghezza non superiore a 6,00 m, salvo specifiche prescrizioni da parte del Comando

- Provinciale dei Vigili del Fuoco;
b) i cavedi di aerazione e di illuminazione, così come definiti dal regolamento edilizio.

4.4 AU: Altezza urbanistica (DTU n. 44)

1. L'altezza urbanistica corrisponde all'Altezza lorda (DTU n. 26).

4.5 SP: Superficie permeabile (DTU n. 9)

1. Sono considerate permeabili anche le superfici pavimentate che:
 - utilizzano pavimentazioni drenanti, computando la percentuale di permeabilità certificata dalla scheda tecnica del materiale impiegato da allegare al progetto;
 - sono compensate da opere di invarianza idraulica atte a garantire il corretto drenaggio delle acque nel sottosuolo, secondo la normativa vigente in materia; in questo caso il limite minimo di SP è ridotto al 10%.

4.6 DF: Distanza dai fabbricati (DTU n. 30)

1. È la distanza minima misurata tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche in caso di singola parete finestrata, con i seguenti limiti:
 - nei NAF le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
 - negli altri ambiti o aree del territorio comunale è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10,00 m.

La presente norma non si applica in caso di interventi assoggettati a piano attuativo ai sensi dell'art. 9 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

2. Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci si deve mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 m, in conformità a quanto disposto dall'articolo 873 del Codice Civile, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza. La presente norma è da intendersi applicabile anche ai Piani Attuativi già convenzionati alla data di approvazione delle presenti norme.
3. Ai sensi dell'art. 103, comma 1 ter, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del Codice Civile, fuori dai nuclei di antica formazione la distanza minima tra pareti finestrate, di cui al comma 1 bis, è derogabile per lo stretto necessario alla realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti che non assolvano al requisito di accessibilità ai vari livelli di piano.
4. Non sono considerate, al fine della determinazione della distanza fra gli edifici, le cabine elettriche, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.
5. Nella determinazione della distanza è fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.

4.7 DS: Distanza dalle strade (DTU n. 30)

1. Per le costruzioni entro e fuori terra, è la distanza minima misurata dal confine stradale inteso, ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii., come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
2. Non sono considerati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.

3. Le distanze minime previste per ciascuna zona in conformità al D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii. lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
4. Le piscine, sia interrate che fuori terra, devono rispettare una distanza minima misurata dai bordi della vasca pari a 5,00 m o maggiore se derivante da specifica fascia di rispetto definita ai sensi del codice della strada.
5. Per quanto riguarda la distanza dalle nuove strade previste dal PGT, fino alla loro realizzazione, vi si deve attenere anche in fase di sola previsione. In fase di realizzazione il progetto esecutivo può comunque prevedere spostamenti e modifiche del tracciato individuato nel PGT per ragioni tecniche costruttive.
6. Nella determinazione della distanza è fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.
7. Non sono considerate nella determinazione delle distanze dalle strade le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione.
8. Le opere da realizzarsi all'interno delle fasce di arretramento stradale, ancorché non identificate negli elaborati grafici del PGT, sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili e ciclopedonali nonché alla protezione della sede stradale, nei riguardi dell'edificazione e viceversa, e non costituiscono variante urbanistica.

4.8 DC: Distanza dai confini (DTU n. 30)

1. È la distanza minima dell'edificazione dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal Piano dei Servizi.
2. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito, la distanza minima da mantenere è pari a 5,00 m.
3. Le piscine, sia interrate che fuori terra, devono rispettare una distanza minima dai confini di 2,00 m, misurati dai bordi della vasca.
4. È ammessa la costruzione a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:
 - a) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell'art. 4.6;
 - b) venga registrata e trascritta apposita convenzione tra i confinanti.
5. Nella determinazione della distanza è salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.
6. Le cabine elettriche non sono considerate nella determinazione delle distanze dai confini delle proprietà comunali.

4.9 SV: Superficie di vendita

1. Misurata in mq, ai sensi della D.G.R. 5054/2007, la superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Per manutenzione ordinaria s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
2. Per intervento di manutenzione straordinaria s'intende quanto definito dall'articolo 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
3. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
4. Per intervento di ristrutturazione edilizia s'intende quanto definito dall'articolo 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
5. Per intervento di nuova costruzione s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
6. Per intervento di ristrutturazione urbanistica s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. f) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

ART. 6 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

6.1 Destinazioni

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non, sul suolo e nel sottosuolo. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento: per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo alle classificazioni catastali attribuite in sede di primo impianto; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo alla destinazione d'uso indicata nello stesso.
2. Per destinazione d'uso principale si intende la destinazione caratterizzante l'ambito di riferimento.
3. Per destinazione complementare si intende la destinazione che può essere insediata in coesistenza o in alternativa alla principale.
4. Ai sensi della D.Lgs. 117/2017, art. 71, le sedi delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal D.M. 1444/1968, indipendentemente dalla destinazione urbanistica.

6.2 Elenco delle destinazioni d'uso

1. RESIDENZIALI

1.1 Residenze

Sono le costruzioni edilizie destinate ad usi abitativi, sia in modo permanente che temporaneo. Sono assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

1.2 Residenze di servizio

Sono le strutture residenziali ubicate in ambiti territoriali non specificamente destinati a tale uso, che costituiscono le residenze di servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito di aziende produttive, commerciali-direzionali, turistico-ricettive. Tali alloggi devono avere vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto con gli immobili delle attività non residenziali di cui sono pertinenza.

2. DIREZIONALI

2.1 Attività terziarie

Attività inerenti alla produzione di servizi rivolti sia alle persone che alle imprese, escluse le attività commerciali e ricettive definite dal presente articolo.

2.2 Agenzie bancarie

Attività terziarie specifiche per la produzione di servizi finanziari, rivolti sia alle persone che alle imprese.

3. COMMERCIALI

3.1 Esercizi di vicinato

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq. Rientrano negli esercizi di vicinato gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e ss.mm.ii.

3.2 Medie strutture di vendita

Esercizi commerciali avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2.500 mq.

3.3 Grandi strutture di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

3.4 Centri commerciali

Una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4, comma 1, lettera g), del D.Lgs. 114/1998.

3.5 Parchi commerciali

Un complesso commerciale costituito dall'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

3.6 Commercio all'ingrosso

Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

3.7 Pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono gli esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere. A titolo esemplificativo, sono pubblici esercizi i ristoranti, le trattorie, le tavole calde, le pizzerie, le birrerie, i bar, i pub, i caffè, le gelaterie, le pasticcerie e tutte le ulteriori attività similari. Non rientrano nei pubblici esercizi: gli spazi di somministrazione di generi alimentari prodotti da imprese artigiane conformi all'art. 2 della L.R. 8/2009; gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e ss.mm.ii.

3.8 Distributori di carburante

Le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, e destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli ed ai controlli essenziali e di servizio agli utenti.

3.9 Attività di pubblico spettacolo

Si intendono tutti gli spazi destinati allo spettacolo ed allo svago (discoteche, sale da ballo, locali notturni, sale bingo, sale giochi) ed i relativi servizi connessi.

3.10 Attività di vendita telematica

Comprendono le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di vendita diretta al pubblico; sono compresi gli spazi destinati a

magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci.

Disposizioni particolari per le destinazioni commerciali

1. In caso di esercizio promiscuo delle attività di vendita d'ingrosso e dettaglio in un unico locale, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, anche in caso di grandi superfici di vendita.

Il rinvio alle disposizioni in materia di commercio al dettaglio deve essere inteso con riferimento al quadro regionale vigente.

Per gli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei seguenti prodotti la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della SL complessivamente utilizzata per la vendita:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carte da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia.
- legnami.

2. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobili, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della SL quando questa non sia superiore a 2.500 mq e nella misura di 1/4 della SL quando questa sia superiore ai predetti limiti.

3. Le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di accesso al pubblico e senza magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci sono ammissibili senza il reperimento di servizi pubblici, di cui all'ART. 10 delle presenti norme, ovunque sia ammessa la destinazione ad esercizio commerciale di vicinato, purché la SL dedicata non sia superiore a 20 mq per ogni unità edilizia. In assenza di tali condizioni le attività di commercio telematico seguono la normativa disposta per le attività commerciali ordinarie. Nel caso in cui tali attività siano svolte all'interno di edifici residenziali esistenti, l'insediamento non necessita del cambio di destinazione d'uso in commerciale.

4. In attuazione della L.R. 12/2005 e della L.R. 8/2013, la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo è disciplinata dall'apposito regolamento comunale approvato con D.C.C. n. 5 del 01/03/2018.

4. TURISTICHE

4.1 Strutture ricettive alberghiere

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono comprese nella presente destinazione le seguenti strutture come definite dai rispettivi commi del medesimo articolo:

- alberghi o hotel - c. 1;
- residenze turistico alberghiere - c. 2;
- alberghi diffusi - c. 3;
- condhotel - c. 4.

4.2 Motel

Alberghi che forniscono il servizio di autorimessa, con box o parcheggio, per tanti posti macchina quante sono le camere o suites degli ospiti maggiorate del 10%, nonché i servizi di ristorante o tavola calda o fredda e di bar; forniscono inoltre servizi di primo intervento di assistenza ai turisti motorizzati e di rifornimento carburante anche mediante apposite convenzioni con operatori situati nelle vicinanze dell'esercizio.

4.3 Ostelli della gioventù

Sono strutture ricettive non alberghiere come definite ai sensi dell'art. 24 della L.R. 27/2015.

4.4 Rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 32, commi 1, 2 e 4, della L.R. 27/2015.

4.5 Villaggi turistici e campeggi

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, commi 3 e 4, della L.R. 27/2015.

4.6 Aree di sosta

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, comma 9, della L.R. 27/2015.

5. PRODUTTIVE

5.1 Artigianato di servizio alla residenza

Attività artigianali compatibili con la residenza per la produzione di beni e la fornitura di servizi, che non producono emissioni moleste e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita.

A titolo esemplificativo, sono comprese le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione di strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai artistici; sartorie; maglierie, lavanderie (anche automatiche) e stirerie; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, centri estetici, istituti di bellezza, saune e palestre; riparazioni scarpe; restauratori; altre attività simili. Rientrano nell'artigianato di servizio alla residenza gli esercizi gli spazi di somministrazione di generi alimentari prodotti da imprese artigiane conformi all'art. 2 della L.R. 8/2009.

5.2 Case funerarie

Strutture gestite da imprese funebri, pubbliche o private, definite ai sensi dell'art. 67bis, L.R. 33/2009, deputate alle funzioni di: trattamento conservativo ed eventuale tanatocosmesi delle salme; custodia delle salme, anche al fine del compimento del periodo di osservazione; preparazione ed esposizione delle salme e dei feretri; esposizione e custodia per brevi periodi dei feretri sigillati; svolgimento delle cerimonie funebri.

Sono comprese nella presente destinazione anche le singole sale del commiato, come definite dal medesimo articolo della legge regionale.

5.3 Artigianato e industria

Tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte. Si considerano compresi in questa destinazione d'uso gli uffici amministrativi e di progettazione della ditta, gli spacci aziendali di beni prodotti in loco per

una superficie massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale, i depositi funzionali alle attività produttive, le unità abitative residenziali a servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito delle aziende produttive e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto. Sono compresi anche i depositi e magazzini non legati alle attività produttive e le attività di lavaggio veicoli disgiunte dalla distribuzione dei carburanti.

Sono incluse in questa destinazione le attività connesse all'autotrasporto di merci o di persone e all'autonoleggio comprese le relative pertinenze (officine di manutenzione, lavaggi, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi). Non sono comprese nella presente categoria le attività di logistica o, in ogni caso, che vedono la compresenza di magazzini per lo stazionamento delle merci.

5.4 Logistica

Attività, comportanti un'elevata movimentazione di veicoli, inerenti al magazzinaggio, allo stoccaggio e alla movimentazione mediante trasporto di merci e materiali destinati alla fornitura e commercio di prodotti finiti, non riconducibili alle ordinarie attività di magazzino e deposito di cui alla destinazione 5.3. Si considerano compresi in questa destinazione d'uso gli uffici amministrativi della ditta e le unità abitative residenziali a servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito delle aziende logistiche e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.

5.5 Produttive extra agricole in aree agricole

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento di attività produttiva artigianale e/o industriale collocata in area agricola non adibiti all'uso agricolo.

6. AGRICOLE

6.1 Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola

Si intendono le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività produttive agricole, di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

6.2 Serre fisse

Organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli; non sono ricomprese nella presente destinazione le serre mobili stagionali definite dall'art. 62, comma 1ter, L.R. 12/2005 e dalla D.G.R. X/7117/2017. Sono qualificati come serre fisse anche i giardini di agrumi, intese come strutture agricole atte alla produzione esclusiva di agrumi.

6.3 Allevamenti zootecnici

Fabbricati ed aree scoperte adibite all'allevamento del bestiame e attività connesse.

Ai fini della determinazione del rispetto da aree edificabili ed abitazioni, l'attività di allevamento è da intendersi suddivisa come segue:

6.3.1 allevamenti zootecnici famigliari

Ai sensi della DGR 6/34964 del 6 marzo 1998 per allevamenti di tipo familiare si intendono gli insediamenti aventi come scopo il consumo diretto familiare e purché non ospitino stabilmente più di 100 capi in totale per le varie specie di piccoli animali da cortile e più di una tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicaprini, etc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.

6.3.2 allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

Sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:

a) bovini - equini (tranne vitelli a carne bianca): numero massimo 100 capi e comunque con peso vivo max. allevabile 450 ql con l'obbligo aggiuntivo al rispetto delle Migliori

Tecnologie Disponibili (MTD) di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata;

- b) bovini - equini (tranne vitelli e carne bianca): numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore a 900 ql;
- c) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- d) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- e) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- f) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql.

6.3.3 allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto 6.3.2

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi e cani con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria "6.3.2".

6.3.4: allevamenti cani e pensioni

Sono le strutture destinate all'allevamento e ricovero permanente o temporaneo dei cani.

6.3.5: allevamenti animali da pelliccia

Sono le strutture destinate all'allevamento degli animali da pelliccia.

Le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni a nuovi allevamenti per stalle per ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali (incluse le concimaie e le vasche di deiezione), devono rispettare le seguenti distanze minime:

		Case isolate di terzi	Abitazioni degli addetti all'azienda agricola	Zone edificabili da PGT a destinazione residenziale, commerciale e terziaria
6.3.1	allevamenti zootecnici famigliari	50 m	20 m	50 m
6.3.2	allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione	50 m	20 m	200 m
6.3.3	allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione	100 m	20 m	500 m
6.3.4	allevamenti cani e pensioni	50 m	20 m	200 m
6.3.5	allevamenti animali da pelliccia	100 m	20 m	500 m

Sono fatte eventuali maggiori distanze prescritte nella specifica disciplina di ambito o area. Gli apiari devono rispettare le distanze definite dall'art. 896bis del Codice Civile.

Per case isolate di terzi si intendono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività

nell'ambito d'aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in area agricola. Per la determinazione delle distanze di reciprocità sono considerate "case isolate di terzi" anche gli alloggi non agricoli inclusi in fabbricati nei quali coesistono con attività agricole e/o residenze agricole.

Per abitazioni degli addetti all'azienda agricola si intendono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola.

6.4 Agriturismo

Fabbricati agricoli adibiti ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l'attività sportiva.

6.5 Residenze agricole

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola, quali l'imprenditore agricolo ed i dipendenti dell'azienda, ai sensi dell'art. 59 L.R. 12/2005. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

7. PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

7.1 Parcheggi privati

Sono parcheggi privati a rotazione e con gestione convenzionata non legati con vincolo pertinenziale ai sensi della L. 122/89 ovvero con valore autonomo. Tali parcheggi possono essere ricavati, nel sottosuolo o soprassuolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate.

7.2 Attrezzature private di interesse pubblico

Sono le attrezzature a gestione completamente o parzialmente privata attinenti al sistema dei servizi pubblici con destinazioni scolastiche, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative o sportive riconducibili alle categorie definite nel Piano dei Servizi, assoggettate ad apposito atto di convenzionamento o accreditamento.

A titolo esemplificativo sono comprese nella presente categoria:

- a) associazioni culturali, sociali, politiche, sportive, ricreative;
- b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
- d) residenze assistite, fatta salva la specifica normativa di localizzazione vigente in materia;
- e) scuole private;
- f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- g) attività scientifiche di ricerca;
- h) attività sportive e ricreative;
- i) centri oratoriali;
- j) centri sociali.
- k) teatri;
- l) sale cinematografiche.

8. COLLETTIVE PUBBLICHE

Sono le attrezzature a gestione completamente pubblica attinenti al sistema dei servizi pubblici con destinazioni amministrative, scolastiche, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative o sportive riconducibili alle categorie definite nel Piano dei Servizi. Le destinazioni della presente categoria sono sempre ammesse in tutti gli ambiti ed aree del territorio comunale.

ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili sono disciplinati dalla L.R. 12/2005, Parte Seconda, Titolo I, Capo IV (artt. 51, 51bis, 52, 53, 54).
2. Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", per le seguenti strutture ricettive non alberghiere, come definite dai rispettivi articoli della medesima legge, non è richiesto il cambio di destinazione d'uso per l'esercizio dell'attività e mantengono la destinazione urbanistica residenziale:
 - case per ferie - art. 23;
 - case e appartamenti per vacanze - art. 26;
 - foresterie lombarde - art. 27;
 - locande - art. 28;
 - bed & breakfast - art. 29.

7.1 Dotazioni territoriali per i mutamenti di destinazione d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati con opere edilizie comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia, come definita al precedente ART. 6:
 - residenziale (1);
 - direzionale (2);
 - commerciale (3) esclusi gli esercizi di vicinato (3.1);
 - turistica (4);
 - produttiva (5) escluso l'artigianato di servizio (5.1);
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2).
2. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati senza opere edilizie comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia, come definita al precedente ART. 6:
 - commerciale Media struttura di vendita (3.2);
 - commerciale Grande struttura di vendita (3.3);
 - commerciale Centri commerciali (3.4)
 - commerciale Parchi commerciali (3.5);
 - commerciale Commercio all'ingrosso (3.6);
 - commerciale Attività di pubblico spettacolo (3.9).
3. La dotazione di servizi pubblici per i cambi d'uso di cui ai commi 1 e 2 deve essere determinate secondo i parametri di cui al successivo art. 10.1, intendendo dovuto l'eventuale conguaglio rispetto alla destinazione preinsediata.
4. Nel tessuto urbano consolidato il cambio di destinazione d'uso all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001, ove ammesso nella singola disciplina d'ambito, non è assoggettato al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano alle attività di logistica (5.3) incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al D.Lgs. 114/1998 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 59/1997) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui

all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie).

5. I cambi d'uso comportanti l'insediamento delle attività commerciali di cui al comma 2, con o senza opere edilizie, sono assoggettati anche al reperimento delle quote di dotazioni territoriali di interesse generale di qualità secondo i parametri di cui al successivo art. 10.2.
6. Nei casi di cui ai commi 1 e 2 la modalità di attuazione per gli interventi di cambio d'uso è sempre il Permesso di Costruire Convenzionato, come definito al successivo art. 8.2.
7. Nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco, i servizi pubblici di cui al successivo art. 10.1 possono essere interamente monetizzati; in questo caso il mutamento di destinazione d'uso non può riguardare SV a destinazione commerciale maggiori di 250 mq.

ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il Documento di Piano si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. Ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., all'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della stessa L.R. ed è approvata dalla Giunta Comunale.
3. In assenza dei titoli di cui ai commi 1 e 2, gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione possono essere sottoposti esclusivamente a manutenzione ordinaria e straordinaria.

8.1 Piani attuativi

1. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi contemplati dai piani attuativi, deve avere i contenuti dell'art. 46, L.R. 12/2005.
2. Ai sensi dell'art. 93, comma 1ter, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della L.R. 15/2017, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:
 - a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;
 - b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati,

definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina.

Nei casi di cui al presente comma, le amministrazioni comunali e gli interessati provvedono alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, nei quali sono recepiti e regolamentati tutti gli effetti dei provvedimenti sopra indicati, in particolare quanto agli obblighi di cui all'articolo 46, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., e alla cessazione della solidarietà.

3. Nella cartografia di piano, all'interno del perimetro degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa possono essere indicati i seguenti elementi con valore strutturale:

- tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali;
- opere di mitigazione vegetazionale ed ecologica;
- nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti;
- aree interessate dall'edificazione;
- aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

Alla presentazione del piano attuativo possono essere proposte soluzioni differenti in accordo con l'Amministrazione Comunale fatti salvi gli obiettivi di interesse pubblico e generale.

4. La superficie territoriale ed il relativo peso insediativo ammesso possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.

5. Ove necessari, i progetti di mitigazione e/o compensazione ecologica legati alle azioni di Piano, redatti a scala adeguata e accompagnati da Relazione illustrativa, devono essere allegati alla Convenzione urbanistica.

8.2 Permesso di costruire convenzionato (PdCC)

1. Alle condizioni richiamate all'art. 8, c. 2, è ammesso il permesso di costruire convenzionato (PdCC) per l'attuazione gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

2. Il PdCC comporta sempre il reperimento della quota di servizi pubblici ai sensi della singola disciplina di ambito o area, fatte salve eventuali disposizioni particolari.

3. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione deve contenere quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/1942 e ss.mm.ii., dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

4. La realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione oggetto di convenzionamento è da definire sulla base di carenze urbanizzative rilevate, intese come manifesta assenza delle opere di urbanizzazione primaria presupposto per l'edificazione o altre necessità di interesse pubblico.

5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni d'uso previste consentano una totale monetizzazione dei servizi pubblici indotti e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo soggetto ad approvazione da parte della sola Giunta Comunale.

ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE

9.1 Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere:
 - a) strade;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - g) pubblica illuminazione;
 - h) spazi di verde attrezzato;
 - i) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del Codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al D.Lgs. 259/2003 e ss.mm.ii. e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici;
 - j) i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, L. 122/1989 ed art. 69, L.R. 15/2005).

9.2 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità 4, comma 2, della L. 847/1964 e ss.mm.ii.:
 - a) asili nido e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) presidi per la sicurezza pubblica;
 - e) delegazioni comunali;
 - f) chiese e altri edifici religiosi;
 - g) impianti sportivi di quartiere;
 - h) aree verdi di quartiere;
 - i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi;
 - j) cimiteri;
 - k) interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente;
 - l) interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

ART. 10 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

10.1 Servizi pubblici di interesse generale indotti

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune, nonché i servizi

- e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. La dotazione di servizi pubblici è determinata in funzione della destinazione d'uso da insediare, indipendentemente dalla destinazione d'uso principale caratterizzante l'ambito di intervento.
 3. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici da reperire è effettuata secondo i seguenti parametri, fatte salve maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto di intervento:
 - a) residenza: 30,00 mq/abitante di cui 5,00 mq/ab. per parcheggi monetizzabili;
 - b) direzionale: 100% SL di cui 1/2 per parcheggi monetizzabili;
 - c) commerciale esercizi di vicinato: 100% SL di cui 1/4 per parcheggi monetizzabili;
 - d) commerciale medie strutture di vendita: 150% SL di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - e) commerciale grandi strutture di vendita: 200% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - f) commerciale pubblici esercizi (esclusi ambiti NAF): 100% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - g) commerciale all'ingrosso: 50% SL per parcheggi non monetizzabili;
 - h) commerciale attività di pubblico spettacolo: 200% SL per parcheggi non monetizzabili;
 - i) commerciale attività di vendita telematica: 50% SL monetizzabili;
 - j) turistica: 100% SL di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - k) produttiva artigianato di servizio (esclusi ambiti NAF): 20% SL, di cui 1/2 per parcheggi monetizzabili;
 - l) produttiva case funerarie: 100% SL di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - m) produttiva: 20% SL, di cui 1/2 per parcheggi monetizzabili;
 - n) attrezzature private di interesse pubblico: 100% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - o) attrezzature religiose: 200% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - p) strutture turistico-ricettive all'aria aperta: per presenza turistica, 5 mq.
 4. La quota di servizi pubblici non monetizzabile nei casi di cui alle precedenti lettere 3.f), 3.j) e 3.n) è monetizzabile in caso di dimostrata impossibilità di reperimento, fatta salva la disponibilità di una superficie equivalente a parcheggi pertinenziali privati aggiuntiva rispetto a quanto previsto ai sensi dell'ART. 12 delle presenti norme o di una adeguata dotazione di parcheggi pubblici esistenti in prossimità.
 5. La quota di servizi pubblici non monetizzabile nei casi di cui alle precedenti lettere 3.j) e 3.n) è sempre monetizzabile negli ambiti NAF.
 6. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di SL pro-capite pari a 50,00 mq/abitante.

10.2 Servizi pubblici di qualità aggiuntivi

1. Nei casi previsti dalla specifica disciplina di ambito, le previsioni insediative sono definite a compensazione del reperimento o monetizzazione dei servizi pubblici di qualità aggiuntivi.

Per servizi pubblici di qualità si intende la dotazione aggiuntiva da reperire rispetto a quanto previsto dal precedente art. 10.1, come determinati al comma 3.

2. Il reperimento e/o monetizzazione delle aree destinate a servizi pubblici di qualità aggiuntivi, di cui al comma 2, è funzionale a:
- cessione di aree all'A.C., il cui valore deve essere determinato da perizia di stima o computo metrico estimativo;
 - realizzazione di servizi pubblici e di opere di urbanizzazione di interesse generale non direttamente funzionali all'ambito di intervento, in funzione dei computi metrici estimativi definiti applicando il prezzario vigente delle Opere Edili della Provincia di Brescia edito dalla C.E.R. (Costruttori Edili Riuniti) s.r.l. scontati del 20%;
 - erogazione di servizi pubblici convenzionati con l'A.C.;
 - la realizzazione di edilizia convenzionata, secondo prezzi calmierati definiti dalle convenzioni urbanistiche (art. 17 e 18 del T.U. 380/2001 e s.m.i.), per una quota di SL compresa tra un minimo del 10% ed un massimo del 50% della SL complessiva, a destinazione residenziale, prevista all'interno dell'ambito di intervento;
 - monetizzazione finalizzata alla realizzazione di servizi pubblici.
- Nella fase di convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo, l'A.C. stabilisce quale modalità applicare.
3. Per gli ambiti di trasformazione del DdP, nonché per i Piani Attuativi (PA) e i Permessi di Costruire convenzionati (PdCc) del PdR, i servizi pubblici di qualità aggiuntivi sono determinati in relazione ad un valore economico corrisposto in rapporto alla SL oggetto di intervento ed è stabilito dal Piano dei Servizi come segue:

Destinazioni d'uso	AdT del DdP (€/mq di SL)	PA, PdCc (€/mq di SL) esclusi i NAF	ARU (€/mq di SL)
Residenziale	270,00 €/mq	150,00 €/mq	130,00 €/mq
Turistica	80,00 €/mq	18,00 €/mq	12,00 €/mq
Terziaria/ direzionale/ commerciale	180,00 €/mq	70,00 €/mq	50,00 €/mq
Produttiva	120,00 €/mq	60,00 €/mq	40,00 €/mq

4. Per gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso, i servizi pubblici di qualità aggiuntivi determinati al comma precedente sono ridotti del 30%.
5. La quantificazione della quota di standard di qualità aggiuntivo può essere rivista, in sede di Piano Attuativo, alla luce di eventuali costi per operazioni di bonifica dimostrati da specifici studi ambientali e/o piani di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 e s.m. e i, comunque scomputabili fino ad un massimo del 30% del valore complessivo dei servizi di qualità aggiuntivi.

10.3 Monetizzazione dei servizi pubblici indotti

1. I valori di monetizzazione per i servizi di cui all'art. 10.1 sono stabiliti dalle presenti norme in riferimento alle modalità di quantificazione del costo di monetizzazione delle aree standard di cui alla DGC n. 244/2006 e alla mappatura del territorio comunale di cui all'allegato A della DGC n. 37/2007.
2. In relazione alle varie zone del territorio comunale (vedi allegato A della DGC n. 37/2007) e alla destinazione d'uso prevalente, l'applicazione della percentuale del 10% al valore

immobiliare di libero mercato delle aree determina i seguenti importi di monetizzazione:

Zone territoriali (DGC 31/2007)	Destinazioni d'uso prevalenti							
	Residenziale		Turistica		Terz., commer, direz.		Produttivo, artigianale	
	Min (PdR)	Max (DdP)	Min (PdR)	Max (DdP)	Min (PdR)	Max (DdP)	Min (PdR)	Max (DdP)
Zona 1 (lungolago)	€ 387,00	€ 432,00	€ 297,00	€ 387,00	€ 405,00	€ 432,00	€ 297,00	€ 432,00
Zona 2 (Centro Storico, Renzano, Barbarano)	€ 189,00	€ 207,00	€ 153,00	€ 189,00	€ 198,00	€ 216,00	€ 153,00	€ 216,00
Zona 3 (Villa, Burago, Loc. Pozzo e Via Roveto)	€ 144,00	€ 153,00	€ 117,00	€ 144,00	€ 153,00	€ 162,00	€ 117,00	€ 162,00
Zona 4 (tutto il resto del territorio)	€ 252,00	€ 279,00	€ 207,00	€ 252,00	€ 261,00	€ 288,00	€ 207,00	€ 288,00

3. I valori di monetizzazione delle aree possono essere modificati con deliberazione della Giunta Comunale senza costituire variante alle presenti norme.

ART. 11 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE

1. Nel computo delle superfici dei parcheggi sono comprese le aree effettivamente destinate alla sosta e allo stazionamento degli autoveicoli, quelle dei relativi spazi di distribuzione e di manovra, nonché le aree di accesso solo se destinate a servizio esclusivo dei parcheggi; sono invece da escludere dal computo le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse e ogni altro spazio non unicamente connesso alla funzione di parcheggio, anche qualora risulti indispensabile per accedere al medesimo. La superficie totale degli spazi di sosta deve risultare prevalente rispetto a quella complessiva dei relativi spazi di distribuzione, di manovra, di accesso e a verde.
2. I criteri di realizzazione dei parcheggi devono tener conto di un adeguato rapporto di area filtrante, ovvero della superficie parziale di ST o SF che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana.
3. Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi alberati, le superfici a verde destinate alla piantumazione possono essere computate ai fini della determinazione della superficie complessiva del parcheggio, purché la loro superficie sia limitata e abbia la sola funzione di separazione e ombreggiatura delle zone di sosta.

ART. 12 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI

1. Per tutti gli ambiti individuati dal PGT, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore ad 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942.
2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del comma 1 non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.
3. Negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc di cui alla L. 122/89, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative deve essere reperito uno posto macchina per ogni alloggio.
4. Nei Nuclei di Antica Formazione è ammessa la deroga alle disposizioni del presente articolo, qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità al reperimento degli spazi necessari.
5. La deroga agli strumenti urbanistici per le autorimesse ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/89, fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, può essere applicata ai sensi della L.R. 12/2005, titolo IV, capo II, includendo nel computo le autorimesse esistenti.
6. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L. 122/1989 e dell'articolo 66 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., i volumi di nuovi edifici a destinazione artigianale, industriale, direzionale, commerciale e turistico-ricettivo, sono definiti dal prodotto tra la SL e l'altezza teorica di 3,00 m.

ART. 13 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore vincolante: in fase di progettazione possono essere integrate, precisate o modificate comunque all'interno delle fasce di rispetto indicate dal PGT, ai sensi degli art. 4.7 e 32.1 o del perimetro dei comparti edificatori.
2. Tutte le trasformazioni urbanistiche lungo la viabilità extra urbana devono prevedere accessi limitati e raggruppati; non si possono prevedere accessi diretti a singoli lotti su strade di importanza sovra locale, ai sensi dalle direttive di cui all'art. 27 della Normativa del P.T.C.P.
3. Ove opportuna o necessaria, deve essere prevista la deframmentazione delle barriere infrastrutturali con adeguati attraversamenti per la fauna, opportunamente progettati secondo la letteratura esistente in materia e le indicazioni della Rete Ecologica Comunale.

TITOLO II: NORME DI SETTORE

ART. 14 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura; l'esistenza di tali volumi prescinde dalle definizioni dell'0 delle presenti norme.
2. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., articoli 63 e 64.

ART. 15 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008, nonché dell'elaborato del Reticolo Idrico Minore.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono gli studi di cui al precedente comma sono allegati al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
3. In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al precedente comma 1 ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme. Le indicazioni cartografiche e normative recepite negli elaborati non specifici, devono essere sempre verificate negli elaborati degli studi geologico, sismico e del reticolo idrico minore che prevalgono in caso di contrasto.

ART. 16 NORMATIVA PAESISTICA

16.1 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi

1. L'analisi paesistica comunale classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendola nei seguenti gradi nella tavola T12 – *Classi di sensibilità* allegata al Documento di Piano:
 - 1 - sensibilità paesistica molto bassa
 - 2 - sensibilità paesistica bassa
 - 3 - sensibilità paesistica media
 - 4 - sensibilità paesistica alta
 - 5 - sensibilità paesistica molto alta.
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. 7/11045 dell'8 novembre 2002.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare una eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

16.2 Tutela ambientale e paesistica

1. Le disposizioni di tutela del paesaggio sono dettate all'allegato A01 – *Relazione e Indirizzi normativi* del Piano Paesistico Comunale parte integrante del Documento di Piano.

ART. 17 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

17.1 Medie strutture di vendita

1. Il rilascio dei titoli autorizzativi è assoggettato ai criteri per il rilascio delle Autorizzazioni per le medie strutture di vendita ai sensi della vigente normativa regionale. Detti criteri indicano le modalità di valutazione dell'impatto delle attività di cui si richiede l'autorizzazione e della relativa sostenibilità in rapporto alle indicazioni generali della vigente normativa regionale e del D.Lgs. 59/2010.
Gli esercizi commerciali devono garantire:
 - a) le aree pubbliche o di uso pubblico nella misura minima prevista dall'ART. 10 delle presenti norme;
 - b) l'accesso e l'uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi a servizio dell'attività crei intralcio alla circolazione; la verifica della sostenibilità viabilistica deve valutare il traffico generato e attratto dall'attività commerciale, utilizzando i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato 1 della D.G.R. X/1193/2013.
2. Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, di cui al precedente punto a), nonché l'eventuale realizzazione delle opere atte a garantire il punto b), o di altre opere di urbanizzazione o di compensazione poste a carico del richiedente, devono essere garantiti dalla stipula di una convenzione o dalla sottoscrizione di apposito atto unilaterale di obbligo opportunamente registrati e trascritti. Tali atti sono condizione imprescindibile al rilascio delle autorizzazioni. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8, del D.Lgs. 114/1998.
3. Le medie strutture di vendita già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT possono proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico definito con codice ATECO, anche se collocate in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo.
4. In riferimento alla procedura per il rilascio dei titoli autorizzativi di cui al comma 1, l'istanza deve consentire le verifiche previste dalla D.G.R. 8/6024 del 5 dicembre 2007.
In particolare, in merito alla verifica di compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale si richiamano i seguenti aspetti:
 - condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile;
 - sistema dei parcheggi;
 - relazioni con il sistema logistico;
 - relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
 - integrazione funzionale con l'assetto urbano;
 - rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali;
 - emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato – attenzione al non superamento dei valori di concentrazione sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite;

- emissioni luminose.

I contenuti della richiesta devono quindi comprendere:

- una descrizione delle caratteristiche progettuali;
- l'indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento;
- l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'area interessata;
- una specifica descrizione del sistema viario, di trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dal progetto, indicando le eventuali indicazioni progettuali per le necessarie sistemazioni migliorative;
- una specifica relazione sulla dotazione di servizi e sulle capacità d'intervento d'integrazione a livello locale.

17.2 Grandi strutture di vendita

1. Non sono individuati ambiti in cui è prevista la nuova destinazione d'uso a grande struttura di vendita.

17.3 Strutture a servizio delle attività ricettive

1. In tutti gli ambiti di piano, per gli edifici aventi destinazione di pubblico esercizio e turistico-ricettiva in genere, è consentita la realizzazione di strutture esterne con le seguenti caratteristiche, fatti salvi i diritti di terzi:
 - a) struttura fissa o amovibile in metallo o legno con soprastante copertura in telo;
 - b) superficie massima pari al 100% della SL dell'attività di cui costituiscono pertinenza e comunque fino ad un massimo di 150 mq;
 - c) altezza massima pari a 3,00 m;
 - d) qualora ricomprese nei Nuclei di Antica Formazione è necessario il parere della Commissione per il Paesaggio comunale.

ART. 18 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

18.1 Indagini di caratterizzazione ambientale

1. Per eventuali aree industriali dismesse individuate come aree soggette a trasformazione urbanistica e/o edilizia si deve effettuare, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. Nel caso l'indagine preliminare accertasse il superamento delle soglie limite fissate, devono essere previsti interventi di messa in sicurezza o bonifica, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, a cui si fa riferimento per i contenuti tecnici e l'iter procedurale previsto.

18.2 Attività produttive

1. L'insediamento di nuove attività dichiarate insalubri di prima classe è consentito esclusivamente in ambiti a destinazione produttiva. Per le industrie insalubri di prima classe già esistenti alla data del 08/02/2016 (adozione I variante generale) può essere autorizzata la prosecuzione dell'attività all'interno del centro abitato qualora il titolare dimostri che l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato.
2. In ogni caso, in tutti gli ambiti di piano in cui sono consentite attività produttive è vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di

apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.

3. Per gli edifici residenziali esistenti inclusi in ambito produttivo e che non costituiscono attività complementare di servizio all'attività principale produttiva è consentita la ristrutturazione secondo le prescrizioni di cui agli articoli delle presenti norme.
4. In caso di nuovi insediamenti a carattere produttivo, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva deve essere prevista una fascia vegetale di mitigazione ambientale non inferiore a 5,00 m di profondità, costituita da: una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe composta con essenze arboree o arbustive; una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto. In termini generali è auspicabile la realizzazione di verde pensile e pareti verdi verticali staccate dal tamponamento laterale delle unità produttive con specie a bassa manutenzione.
5. Le essenze arboree/arbustive di cui al precedente comma dovranno essere di specie autoctona, desunte dagli elaborati dello studio agronomico comunale ovvero dagli elaborati del progetto della rete ecologica comunale allegati al PGT.
6. Nel caso di insediamenti di carattere artigianale/industriale posti lungo il confine con ambiti a prevalente destinazione residenziale e attuabili mediante Piani Attuativi:
 - a) non è consentito insediare attività produttive insalubri, né realizzare ampliamenti rispetto alle attività già insediate alla data del 08/02/2016 (adozione I variante generale);
 - b) non è concesso alcun cambio di destinazione in produttivo per ambiti di piano confinanti con ambiti a prevalente destinazione residenziale.I limiti di cui ai punti a) e b) possono essere parzialmente derogati solo a fronte di specifiche analisi/indagini ambientali che ne sanciscono la sostenibilità quale giusto rapporto con la destinazione residenziale, esistente fino a definire la fascia minima necessaria quale elemento mitigativo, quest'ultima inderogabile.
Tale analisi è da intendersi a carico del proponente.
7. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
8. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità ai contenuti dello Studio della Rete Ecologica Comunale.

18.3 Rete Ecologica

1. Il PGT è integrato dal progetto della Rete Ecologica comunale (REC), che analizza gli studi di settore gerarchicamente sovraordinati, ne approfondisce i contenuti, rileva le peculiarità territoriali locali in seguito ai risultati conseguiti e formula gli indirizzi e le prescrizioni di carattere prestazionale contenuti negli elaborati di merito, che sono allegati allo strumento urbanistico comunale per farne parte integrante e sostanziale.
2. Gli indirizzi generali di salvaguardia e valorizzazione sostanziate nel progetto della REC si applicano all'intero territorio comunale, integrando le specifiche disposizioni normative del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
3. Le valutazioni e indicazioni contenute nel progetto di rete ecologica comunale, recepiscono e danno attuazione alla scala comunale al progetto di rete ecologica regionale (REC) e provinciale (REP).
4. Lo studio di settore in oggetto costituisce uno strumento d'indirizzo per l'attuazione del progetto di rete ecologica comunale (REC) del P.G.T, che viene recepito e richiamato dalle presenti norme.
5. Le indicazioni relative alla REC contenute nelle tavole del PGT hanno valore indicativo e

possono essere precisate, integrate o modificate, in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previsioni del progetto di REC. Per i varchi ecologici a rischio di occlusione si faccia riferimento all'ART. 32.7; per i corridoi ecologici della REC si faccia riferimento all'ART. 32.8.

6. Per l'attuazione dei singoli interventi, il PGT rimanda ai criteri ed alle modalità di attuazione previsti dalla DGR 15/12/2010 n. 9/999 e dai volumi tecnici di Ersaf, nonché all' apposito studio della rete ecologica comunale che, composto da specifici elaborati grafici e testuali, è allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale, e al quale si rimanda integralmente.
7. Il progetto di REC tiene inoltre in debito conto gli elementi essenziali come le greenways, con le quali si individuano i principali percorsi del Piano Sentieristico provinciale in attraversamento e a connessione di aree di interesse fruitivo connesso ai connotati del paesaggio agrario e/o fisico-naturale. Tali direttrici, affiancate da elementi naturali, possono essere elementi di riferimento per la realizzazione di interventi di appoggio per la Rete Ecologica. Diviene obiettivo prioritario, in tal senso, la conservazione ed il mantenimento in buono stato ed in sicurezza dei sedimi di transito, anche con riferimento agli indirizzi generali per la sistemazione dei tracciati di cui alle NTA del PGT, così come la tutela e la valorizzazione degli elementi significativi che arricchiscono i percorsi (segni della memoria storica, alberature storiche, ecc.). Lungo le greenways, sono da favorire interventi di rinaturazione diffusa (con siepi e filari e/o piccoli nuclei boscati) a sostegno di molteplici obiettivi quali il miglioramento dell'ambiente percepito, la riduzione delle isole di calore, il miglioramento delle biodiversità locali percepibili e la costituzione di punti d'appoggio per i percorsi ciclopedonali.
8. Il progetto della REC tiene inoltre debito conto delle principali barriere infrastrutturali ed insediative con cui, secondo la prassi sovraordinata si identifica il continuum urbanizzato che si frappone al sistema naturale creando il principale elemento di cesura della rete ecologica. In ogni caso, anche all'interno di tali ambienti di cesura della connessione ecologica, le aree riservate a verde, pubbliche e private, con funzione di "filtro" o "polmoni verdi" della trama urbana specificamente previste dal Piano, nonché la vegetazione ripariale dei corpi idrici minori, vanno preservate e valorizzate con interventi di manutenzione idonei, comunque ricercando la connessione con gli altri elementi della rete, in modo da aumentare la permeabilità ecologica del territorio. In ambito urbano assumeranno pertanto valore prioritario tutte le disposizioni di Piano (siano esse relative ad interventi puntuali o a disposizioni normative) rivolte alla salvaguardia, alla conservazione, alla manutenzione ed alla progettazione del verde. In tal senso deve essere considerata la possibilità di promuovere azioni specifiche volte a mitigare i conflitti accertati del sistema urbano rispetto alla Rete Ecologica. Ciò, in particolare, in corrispondenza delle infrastrutture di scorrimento principale, mediante la conservazione o la costituzione di idonee barriere verdi sufficientemente dimensionate e adeguatamente mantenute.
9. In linea generale, al fine di concretizzare la realizzazione e la tutela del progetto della Rete Ecologica comunale, le opere ad esso funzionali (ed in particolare quelle di deframmentazione e/o ripermeabilizzazione), qualora necessarie, possono essere inserite nei progetti propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi e realizzate contestualmente alle opere urbanizzative. Le specifiche opere da adottarsi saranno eventualmente concordate con l'UTC anche in relazione all'effettivo stato dei luoghi oggetto d'intervento, come dell'intorno, ed alle peculiarità degli elementi della Rete Ecologica per i quali le predette opere si rendono necessarie. Per le caratteristiche delle

opere (ed eventualmente per le modalità di realizzazione delle stesse), ogni progetto deve attenersi alle tipologie maggiormente in uso e di consolidata e riconosciuta efficacia fra quelle previste nelle pubblicazioni di riferimento, propedeutiche all'applicazione concreta delle disposizioni e delle previsioni della Rete Ecologica comunale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano le pubblicazioni di IENE - Infra Eco Network Europe), nonché, con particolare riferimento alle misure di mitigazione, si suggerisce la consultazione dell'Allegato V alla Normativa del PTCP "Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale e alle indicazioni di cui agli Artt. da 65 a 70 del PTCP.

1. Interventi per la realizzazione di nuove aree verdi o strutture verdi lineari

- a Localizzazione:** La scelta localizzativa di tutti gli interventi atti alla realizzazione di nuove aree verdi o di filari alberati, quali misure di mitigazione/compensazione di interventi di trasformazione o come servizi per la collettività, dovrà garantire la continuità della struttura della rete ecologica locale esistente o con la finalità di creare punti di appoggio per gli spostamenti della fauna sul territorio per definire una rete di connessione fra ambiti con spiccata naturalità.
- b Progettazione:** Ove possibile gli interventi dovranno perseguire la multifunzionalità degli spazi progettati, cercando di soddisfare contemporaneamente:
- I finalità fruibili degli spazi,
 - II riqualificazione paesaggistica,
 - III miglioramento della qualità dell'aria,
 - IV tutela dalle emissioni acustiche
 - V supporto alla fauna locale.
- c** Nella progettazione devono essere affrontati più temi:
1. ricostruzione e salvaguardia di habitat per la biodiversità,
 2. offerta di servizi ecosistemici al territorio,
 3. generazione di prodotti economicamente interessanti per le attività agricole.
- d** Si consiglia la progettazione dei nuovi interventi da parte di tecnico competente.
- e Essenze:** Tutti gli interventi dovranno essere realizzati privilegiando essenze arboree e arbustive autoctone, possibilmente di provenienza certificata, e fra queste quelle che per le loro caratteristiche ecologiche sono in grado di fornire supporto alla fauna, sia come rifugio, sia per l'approvvigionamento di cibo. La scelta delle essenze da impiegare per gli interventi dovrà essere effettuata in conformità alle disposizioni della Legge Regionale 31 marzo 2008, n. 10 "Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea". Dovrà essere posta particolare attenzione all'elenco delle specie non autoctone presenti nell'Allegato E della sopracitata legge regionale "Lista nera delle specie alloctone vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione" di cui viene vietata l'introduzione e la messa a dimora così come disposto dall'art 10, comma 2. Si rimanda all'Abaco delle essenze vegetali suggerite per la realizzazione di nuovi interventi.
- f Composizione specifica e strutturale della vegetazione:** Nella progettazione dei nuovi interventi sul verde – areali o lineari – dovrà essere accuratamente progettata anche la composizione delle essenze e della struttura degli spazi, ricercando composizioni plurispecifiche e organiche sotto il profilo strutturale. Per gli interventi areali si sottolinea l'opportunità di progettare aree boscate alternate a radure e spazi aperti; il passaggio fra le formazioni arboree e i prati potrà essere realizzato con essenze arbustive, utili

anche da prevedere sul confine esterno delle aree alberate, come filtro e protezione, area di transizione verso le altre funzioni urbanistiche presenti al contorno. Anche gli interventi lineari dovranno privilegiare, ove compatibile anche con le valenze paesistiche e le permanenze del paesaggio rurale, la compresenza di elementi arborei e arbustivi, a formare delle strutture a siepe utili sotto molteplici punti di vista, come rifugio alla fauna, per schermare le emissioni atmosferiche e acustiche connesse alla viabilità, ecc. Ove possibile sono da prediligere interventi plurifilare, o comunque di uno spessore utile per fornire protezione agli spostamenti della fauna e per creare un significativo riparo e punto di appoggio.

2. Interventi per la manutenzione di aree verdi o filari alberati esistenti

a Nel caso di interventi atti a migliorare lo stato conservativo o a potenziare la dotazione di aree verdi o elementi lineari esistenti dovrà essere ricercata la continuità e la coerenza con l'esistente, sotto il profilo sia delle essenze, dando comunque sempre priorità alle specie autoctone (vedi 1.3 Essenze), sia per quanto concerne l'impianto e la struttura, nel rispetto anche di quanto disposto dalla Legge Regionale 31 marzo 2008, n. 10.

3. Utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica

a Nel caso di sistemazioni dei corsi d'acqua o di dissesti, recupero di aree degradate, inserimento nel paesaggio delle opere infrastrutturali ed altro, è necessario procedere a una corretta analisi ecosistemica ed una valutazione dello stato di fatto dei luoghi, in modo da produrre un progetto che tenga conto di tutte le componenti ambientali coinvolte.

b Nelle diverse fasi della programmazione, progettazione, esecuzione e manutenzione delle opere si dovrà fare riferimento ai criteri ed indirizzi in materia di ingegneria naturalistica di cui alla D.G.R. 29 febbraio 2000, n. 6 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica". La Direttiva precisa gli interventi realizzabili con tali tecniche:

- I** il consolidamento di sponde di corpi d'acque correnti e stagnanti;
- II** il consolidamento di versanti naturali soggetti a dissesti idrogeologici;
- III** il consolidamento di rilevati e trincee di infrastrutture (strade, ferrovie ecc.);
- IV** il consolidamento e la riqualificazione di fronti di cava e discariche;
- V** barriere visive e mascheramenti vegetali;
- VI** barriere antirumore mediante rilevati rinverditi;
- VII** barriere vegetali per combattere la diffusione di polveri ed aerosol;
- VIII** ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici;
- IX** sistemazioni temporanee o permanenti di aree di cantiere;
- X** nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale e/o di offrire
- XI** fruizioni di tipo naturalistico;
- XII** nuove strutture ambientali in grado di garantire la permanenza e la mobilità della fauna protetta.

4. Corsi d'acqua

a Gli interventi eseguiti sui corsi d'acqua non dovranno alterarne i caratteri naturali, secondo quanto stabilito dalle Norme particolari per il reticolo idrico minore e principale allegato al Regolamento comunale di polizia idraulica e secondo quanto disposto dall'art.5, comma 1 dalla Legge Regionale n. 10 del 31 marzo 2008 ("La vegetazione

spontanea prodottasi nei corpi d'acqua e sui terreni di ripa soggetti a periodiche sommersioni, le sorgenti, i fontanili, le brughiere, i pascoli montani, le torbiere e le praterie naturali non possono essere danneggiati o distrutti, fatti salvi gli interventi autorizzati. (...).”

- b** Sono da incentivare gli interventi per la riqualificazione polivalente delle sponde dei torrenti e per la riduzione dell'inquinamento dei corpi idrici.
- c** La vegetazione lungo i corpi idrici va tutelata e sono da favorire interventi di manutenzione e ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistente per favorire la biodiversità e la formazione di habitat per la fauna, la laminazione delle acque di piena, la difesa spondale, il miglioramento paesaggistico. Vanno incentivati interventi per il potenziamento della vegetazione lungo i corsi d'acqua con funzione di fascia tampone atta a ridurre l'inquinamento dei corpi idrici; le fasce verdi di nuovo progetto messe a dimora prevalentemente con questa finalità dovranno essere correttamente progettate da tecnici competenti con essenze in grado di massimizzare la funzione fitodepurativa delle acque provenienti da scarichi delle aree urbanizzate e dall'attività agricola.
- d** Sono vietati interventi che possano alterare gli equilibri ecosistemici presenti in corrispondenza dei corpi idrici.
- e** Per gli interventi da effettuarsi sulle sponde del Reticolo Idrico Minore dovranno essere utilizzate le tecniche previste dal Quaderno Regionale delle opere tipo di ingegneria naturalistica, di cui alla DGR 29 febbraio 2000, n. 6/48740.

5. Viabilità

- a** Nel caso di progettazione di nuove infrastrutture viarie è necessario fare riferimento alle indicazioni contenute nella Delibera della Direzione Generale Qualità dell'ambiente della Regione Lombardia DDG 7 maggio 2007 Criteri e indirizzi tecnico-progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale. Il tracciato dovrà essere studiato al fine di ridurre la frammentazione della rete ecologica esistente, definendo soluzioni progettuali atte a favorire l'inserimento delle opere nel contesto ambientale di riferimento.
- b** Per gli interventi connessi alla realizzazione o manutenzione di infrastrutture dovrà essere previsto il ricorso all'ingegneria naturalistica quale strumento di mitigazione, facendo riferimento alle indicazioni espresse nel Quaderno Regionale delle opere tipo di ingegneria naturalistica, di cui alla DGR 29 febbraio 2000, n. 6/48740. Inoltre, nella realizzazione e nella manutenzione di infrastrutture viarie, l'ente responsabile della realizzazione dell'opera adotta le misure necessarie per evitare la diffusione di specie vegetali alloctone lungo l'asse dell'infrastruttura stessa nel rispetto delle normative vigenti e adottando la migliore tecnologia sulla base delle conoscenze scientifiche disponibili (art. 5, comma 11 dalla LR 10 del 31 3 2008).
- c** Dovrà essere garantita la permeabilità dei nuovi assi infrastrutturali agli spostamenti della fauna sul territorio predisponendo idonee soluzioni progettuali in funzione di lunghezza, sezione e aspetti progettuali (tracciato in superficie, su rilevato, in trincea) dell'infrastruttura. Gli attraversamenti dovranno essere localizzati in punti strategici sotto il profilo della rete ecologica.
- d** I nuovi tracciati di progetto dovranno essere fiancheggiati, ove possibile e nel rispetto della sicurezza stradale, da elementi verdi lineari, filari o siepi, anche in funzione dell'inserimento paesaggistico dell'intervento. L'ottica di progettazione e realizzazione, dovrebbe essere la polivalenza potendo così includere – in relazione alla tipologia di

infrastruttura viaria - anche interventi di stabilizzazione di scarpate con tecniche di ingegneria naturalistica, opportunità di habitat almeno per componenti floristiche e di fauna invertebrata, funzioni tampone rispetto al trasferimento esterno di polveri da traffico o di ecosistema-filtro delle acque meteoriche provenienti dalle piattaforme stradali, opportunità di sfruttamento di biomasse a scopo energetico.

- e** Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria di infrastrutture esistenti dovrà essere attentamente valutata la possibilità di realizzare idonee misure di deframmentazione, nonché l'incremento della dotazione di verde laterale.
- f** Per la realizzazione di nuova viabilità agrosilvopastorale è necessario fare riferimento alle disposizioni della DGR VII/14016 del 8° agosto 2003.

6. Sentieri e piste ciclopedonali

- a** È da incentivare la creazione di percorsi per la mobilità lenta di collegamento fra i vari centri abitati e con i comuni limitrofi e di collegamento delle emergenze naturalistiche locali.
- b** Nella progettazione di nuovi sentieri e/o percorsi ciclopedonali dovrà essere prevista la presenza di una fascia di vegetazione lungo tutto il tracciato, secondo i criteri espressi nel punto 1 - Interventi per la realizzazione di nuove aree verdi o strutture verdi lineari.
- c** Sono da incentivare interventi di riqualificazione dei tracciati esistenti con la realizzazione di elementi verdi lineari.

7. Interventi di trasformazione del territorio

- a** Nel caso di nuove urbanizzazioni devono essere rispettate le misure di mitigazione e compensazione previste all'interno del Documento di Piano del PGT per ciascun ambito di trasformazione.
- b** Qualora un nuovo intervento costituisca barriera ambientale, il progetto deve prevedere misure specifiche di mitigazione con particolare attenzione all'inserimento paesistico e modalità di compensazione aggiuntive da attivare congiuntamente alla realizzazione dell'intervento e finalizzate al rafforzamento e recupero del valore naturalistico ed ecologico all'interno del territorio comunale.
- c** Nel caso di trasformazione di aree agricole dovranno essere applicate le disposizioni di cui all'art. 43 comma 2 bis della LR12/05, in base al quale gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati a una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione determinata dal comune di Salò nella misura del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
- d** Le maggiorazioni del contributo di costruzione dovranno confluire all'interno del Fondo aree verdi comunale per la realizzazione di interventi che dovranno essere pianificati secondo un disegno organico alla luce dello Studio della Rete ecologica Comunale, prediligendo aree strategiche per la continuità della rete ecologica o potenziando elementi strutturali esistenti. Si rimanda al punto 1 per i criteri progettuali degli interventi areali e lineari.
- e** Dovranno essere valutati idonei interventi per l'inserimento ecosistemico degli interventi da stabilire caso per caso.
- f** Al fine della tutela dei chiroterri, e in particolare nel caso di recupero di patrimonio edilizio diffuso e di edificato storico, nel trattamento delle parti in legno degli edifici dovranno essere usati sali di boro (Borace) in sostituzione del piretro di sintesi. Con

particolare riferimento al recupero di edifici di antica formazione e storici è richiesto un sopralluogo prima dell'inizio dei lavori per verificare l'assenza di colonie o singoli esemplari di chiroatteri; in caso di presenza l'asportazione dovrà essere eseguita da personale specializzato. E' necessario fare riferimento alle "Linee guida per la conservazione dei Chiroatteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi." Agnelli P., Russo D., Martinoli A. (a cura di), 2008. Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Gruppo Italiano Ricerca Chiroatteri.

8. Aree boscate e alberi monumentali

- a** Per la gestione dei boschi presenti sul territorio comunale si fa specifico riferimento alle indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano.
- b** Gli interventi di trasformazione del suolo boschivo (ossia il passaggio da bosco a terreno urbanizzato o altro) dovranno essere realizzati compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la difesa dalle valanghe e dalla caduta dei massi, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale, in conformità alle disposizioni della L.R. 31/2008 e del D.G.R. 675/2005.
- c** Il taglio dei soggetti arborei riconosciuti come monumentali (ivi compresi gli alberi definiti maestosi, dal censimento effettuato dalla CM Parco Alto Garda bresciano, cfr. § 5.6.2 "Alberi monumentali") può essere effettuato solo per motivi di incolumità pubblica o per esigenze fitosanitarie, previo adeguato accertamento da parte di tecnico forestale specializzato circa l'impossibilità di adottare soluzioni alternative. Prima del taglio dovrà essere data comunicazione agli enti competenti. Qualsiasi attività dovrà comunque essere realizzata in conformità alle disposizioni dell'art. 12 della L.R. 31/2008 ("Tutela degli alberi monumentali").

9. Aree umide

- a** Sono da favorire interventi di conservazione delle zone umide e del relativo ecosistema e il recupero paesaggistico-ambientale delle zone umide degradate o compromesse.
- b** E' vietato qualunque intervento di trasformazione e manomissione, diretta o indiretta, delle zone umide e del relativo ecosistema, l'estirpazione della vegetazione e interrimento di stagni o bacini e ciò che è normato dall'art.5, comma 1 dalla Legge Regionale n. 10 del 31 marzo 2008).

10. Aree agricole

- a** Per la tutela della biodiversità animale e vegetale si sottolinea l'opportunità che nella gestione degli spazi rurali si adottino tecniche ecocompatibili in linea con le disposizioni della L.R. 31/2008.
- b** La vegetazione arborea e arbustiva presente lungo i corsi d'acqua e le strade poderali va mantenuta e sono da incentivare interventi di manutenzione e ampliamento per favorire la biodiversità e il collegamento fra gli elementi areali della rete ecologica.
- c** Sono vietati gli interventi di abbattimento o manomissione della vegetazione arborea ed arbustiva in ambito agricolo.
- d** È possibile condividere con gli operatori agricoli obiettivi di rinaturalizzazione puntando alla destinazione di quote di suolo per la realizzazione di fasce para-naturali di protezione alle coltivazioni, con valenze naturalistiche, per la salute della collettività

(abbattimento polveri), come servizio ecosistemico per la popolazione, come eventuale forma di integrazione al reddito per gli agricoltori (es. biomassa).

11. Recinzioni e chiudende

a Nelle aree a elevata valenza ecologica le recinzioni non devono rappresentare una barriera invalicabile e, in caso di recinzioni per la protezione delle coltivazioni o di allevamenti, devono essere dotate di idonei varchi e prive di cordolo in calcestruzzo. Recinzioni, chiudende di nuova realizzazione o altri sistemi di delimitazione del bosco e dei pascoli non dovranno essere realizzati con filo spinato o con modalità tali da causare danni alle persone o alla fauna selvatica, fatti salvi specifiche deroghe e gli interventi realizzati nell'ambito di strategie per il contenimento dei danni causati da fauna selvatica (ad esempio contro il cinghiale).

12. Distanza di sicurezza per l'inquinamento elettromagnetico e mitigazione dei tracciati degli elettrodotti

a Nel caso di realizzazione di nuovi elettrodotti o interventi di ammodernamento delle linee sarà necessario provvedere, ove possibile, all'interramento dei cavi, o comunque attuare congrue misure di mitigazione per l'avifauna. A tal proposito si citano, a titolo esemplificativo: posizionamento di spirali colorate lungo i cavi; posizionamento di sagome di rapaci a scopo deterrente; rivestimento isolante dei cavi per evitare folgorazioni; sistemi di dissuasione della posa sui piloni; sistemi di minimizzazione della folgorazione tramite posatoi isolati.

13. Illuminazione degli spazi aperti

a Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza.

b Le nuove installazioni dovranno essere conformi alla legge regionale 27 marzo 2000 n. 17 modificata ed integrata dalla legge regionale 21 dicembre 2004 n. 38, nonché alle deliberazioni della Giunta regionale applicative delle leggi richiamate.

c Per la tutela dei chiropteri è fatto divieto di installare fari o fasci luminosi rivolti verso l'alto; monumenti, chiese e campanili potranno essere illuminati al massimo su tre lati, lasciando privo di illuminazione almeno un lato.

18.4 Riqualificazione paesistica e ambientale

1. Per le specifiche progettuali si rimanda alle disposizioni dell'Allegato V della Normativa del PTCP "Repertorio riqualificazione paesistica-ambientale".

TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

ART. 19 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Nelle aree identificate come ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo valgono le specifiche disposizioni definite dal Piano dei Servizi.

ART. 20 AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

20.1 Finalità ed ambito di applicazione

1. Il presente articolo disciplina l'attuazione degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) della L.R. 12/2005.
2. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano esclusivamente agli ambiti individuati dalla cartografia del Documento di Piano, nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.
3. In particolare, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT, il presente articolo:
 - a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
 - b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
 - c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
 - d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.
4. Le disposizioni del presente articolo operano in sovrapposizione alle disposizioni insediative definite dai tre atti del PGT e prevalgono sulle stesse a titolo di incentivazione e agevolazione per quanto di competenza. L'applicazione deve essere espressamente richiesta dal soggetto attuatore contestualmente alla richiesta di piano attuativo o titolo abilitativo.

20.2 Termini dei procedimenti

1. I procedimenti amministrativi aventi ad oggetto interventi ordinari sono soggetti ai medesimi termini previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. n. 12/2005, determinati sulla base del titolo edilizio richiesto dalla normativa di riferimento per la legittima realizzazione degli stessi.
2. Ai sensi dell'art. 20.6 per i procedimenti amministrativi aventi ad oggetto interventi straordinari, da assoggettarsi dunque a Permesso di Costruire Convenzionato, sono previsti specifici termini, puntualmente indicati nella relativa Convenzione urbanistica.
3. Al fine di garantire l'accelerazione dei procedimenti di rigenerazione urbana di cui al comma precedente, per l'approvazione della convenzione, la quale specifica gli obblighi,

funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, è fissato un termine massimo di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza ovvero dall'eventuale integrazione documentale richiesta.

4. Rimangono fermi tutti i termini inderogabilmente previsti dalla normativa nazionale e regionale.

20.3 Destinazioni d'uso temporanee

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51-bis della L.R. n. 12/2005 negli ambiti di rigenerazione urbana è ammessa, al fine di realizzare iniziative economiche, sociali e culturali volte ad attivare il processo di recupero, l'utilizzazione temporanea, anche con destinazione in deroga al PGT, delle aree e/o degli edifici esistenti.
2. L'utilizzazione temporanea delle aree è subordinata alla preventiva sottoscrizione di apposita convenzione, nella quale è altresì regolamentata l'utilizzazione stessa, anche in relazione alle eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto.
3. Rimangono ferme le prescrizioni e le limitazioni di cui all'art. 51-bis della L.R. n. 12/2005.

20.4 Riduzione dei costi

1. Negli ambiti di rigenerazione urbana il Comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati, sulla base di modalità e requisiti determinati dalla Giunta regionale.
2. Negli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 50 per cento, fatta salva la facoltà per il Comune di prevedere ulteriori riduzioni da determinare in base alla rilevanza pubblica dell'intervento.
3. Ai sensi dell'art. 46, comma 1-bis della L.R. n. 12/2005, nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 della L.R. n. 12/2005 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. n. 12/2005.

20.5 Fiscalità comunale

1. Negli ambiti di rigenerazione urbana è facoltà del Comune prevedere la riduzione, anche temporanea, delle aliquote relative alle tasse sugli immobili di competenza comunale.
2. Le attività svolte negli ambiti di rigenerazione urbana ai fini della realizzazione degli interventi disciplinati dal presente articolo sono considerate di particolare interesse pubblico agli effetti delle agevolazioni previste dal regolamento comunale per l'occupazione di suolo pubblico e per l'applicazione del relativo canone.
3. Per i procedimenti amministrativi relativi ai titoli abilitativi negli ambiti di rigenerazione urbana è facoltà del Comune prevedere la riduzione dei diritti di segreteria.
4. Le agevolazioni e riduzioni disciplinate dal presente articolo sono previste prioritariamente per gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale che prevedono, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi

multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente.

20.6 Interventi subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato

1. Ferma la classificazione degli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, stante l'espresso richiamo operato dall'art. 27 della L.R. n. 12/2005, sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato tutti quegli interventi assoggettati alle premialità, incentivi, semplificazioni o altre previsioni eccezionali previste dal presente articolo, dunque, ulteriori rispetto a quelle espressamente delineate dalla normativa regionale così come modificata dalla L.R. n. 18/2019.
2. I contenuti del permesso di costruire convenzionato sono quelli definiti dall'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 come richiamato dall'art. 14, comma 1-bis, della L.R. 12/2005.

20.7 Diritti edificatori

1. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, nonché quelli attribuiti ai sensi dell'art. 11, comma 5 della L.R. n. 12/2005, sono commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana.
2. In attuazione dell'art. 11, comma 2-ter della L.R. n. 12/2005, ai fini del reperimento e dell'acquisto dei diritti edificatori di cui ai commi precedenti è possibile ricorrere, se già attuate, alle forme di perequazione territoriale intercomunale di cui agli accordi stipulati dal Comune con altri enti territoriali.
3. Il Comune, ai sensi dei commi precedenti, si impegna ad istituire il registro delle cessioni dei diritti edificatori, prevedendo altresì le modalità di aggiornamento e di pubblicità dello stesso.

20.8 Disposizioni interpretative

1. Allo scopo di agevolare la leale collaborazione tra Amministrazione ed Attuatori le disposizioni del presente articolo devono essere interpretate, nel rispetto di quanto complessivamente disposto dalla L.R. n. 12/2005 ed ogni altra norma sovraordinata, nel senso più favorevole alla possibilità di perseguire gli obiettivi sottesi all'articolo stesso.
2. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente articolo, rimangono ferme le definizioni e le previsioni contenute nella normativa di riferimento e, in particolare, nella L.R. n. 12/2005 e nel D.P.R. n. 380/2001.

ART. 21 NORME GENERALI PER AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

21.1 Aree ludiche senza fini di lucro

1. Salvo diversa indicazione delle norme specifiche di ambito, ad esclusione delle aree agricole e di valore paesaggistico ambientale, è sempre consentita la realizzazione di campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali ed aree ludiche senza fini di lucro pertinenti a edifici esistenti a destinazione anche parzialmente residenziale o ricettiva.

21.2 Trasferimento potenzialità edificatoria

1. Il PGT non consente il trasferimento di potenzialità edificatoria.

21.3 Depositi attrezzi giardino

1. Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza posti nel tessuto urbano consolidato, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nel limite di uno per ogni area di pertinenza dell'edificio principale e nella misura massima di 4,00 mq di SCOP e con altezza massima pari a 2,00 m, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'ART. 4, mantenendo una distanza minima di m 1,50 dal confine senza bisogno di accordo tra confinanti. Tali manufatti sono da realizzare in legno.

21.4 Vincoli alla trasformazione delle aree agricole

1. Nei casi in cui un ambito del tessuto urbano consolidato interessi aree agricole nello stato di fatto, alla documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo va allegata la dichiarazione di non sussistenza di finanziamenti erogati a favore dell'attività agricola che ne impediscano la trasformazione. Si rimanda, per l'attuazione della presente norma, alla relativa cartografia disponibile sul geoportale di Regione Lombardia.

ART. 22 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. I seguenti articoli disciplinano le modalità di attuazione di dettaglio per gli ambiti di rigenerazione o trasformazione, ad integrazione di quanto disposto nei precedenti articoli generali, fatto salvo il rispetto delle aree di non trasformabilità di cui al successivo ART. 32, in caso di contrasto prevalgono le disposizioni specifiche.
2. La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
3. Le planimetrie allegate possono indicare gli elementi strutturali fondamentali con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di rigenerazione o trasformazione ed in particolare:
 - tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali;
 - opere di mitigazione vegetazionale ed ecologica;
 - nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti;
 - aree interessate dall'edificazione;
 - aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
4. Alla presentazione del piano attuativo possono essere proposte soluzioni differenti in accordo con l'Amministrazione Comunale fatti salvi gli obiettivi di interesse pubblico e generale nonché le disposizioni del comma 5.
5. Le eventuali mitigazioni ambientali, paesistiche ed ecologiche indicate puntualmente negli articoli specifici per gli ambiti di rigenerazione o trasformazione e/o contenuti dello Studio della Rete Ecologica Comunale e nella rete verde sono prescrittive e vanno realizzate in fase di attuazione delle previsioni.

ART. 23 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 2 - via Fontane

23.1 Obiettivi

1. L'ambito di trasformazione prevede l'insediamento di edifici residenziali. L'attuazione delle previsioni di piano è subordinata alla generale riqualificazione ambientale del sito in questione, interessando in particolare il tratto del torrente Madonna del Rio e le aree limitrofe. L'intervento di recupero e riqualificazione ambientale deve essere concordato con l'A.C. tramite la predisposizione di un progetto di dettaglio, da allegare alla documentazione del PA stesso.

23.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - case funerarie (5.2)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

23.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 5.923 mq
2. Superficie lorda (SL) massima: 667 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: 6,00 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m per le strade comunali e 10,00 m per le strade provinciali e statali, ai sensi dell'art. 4.7

23.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

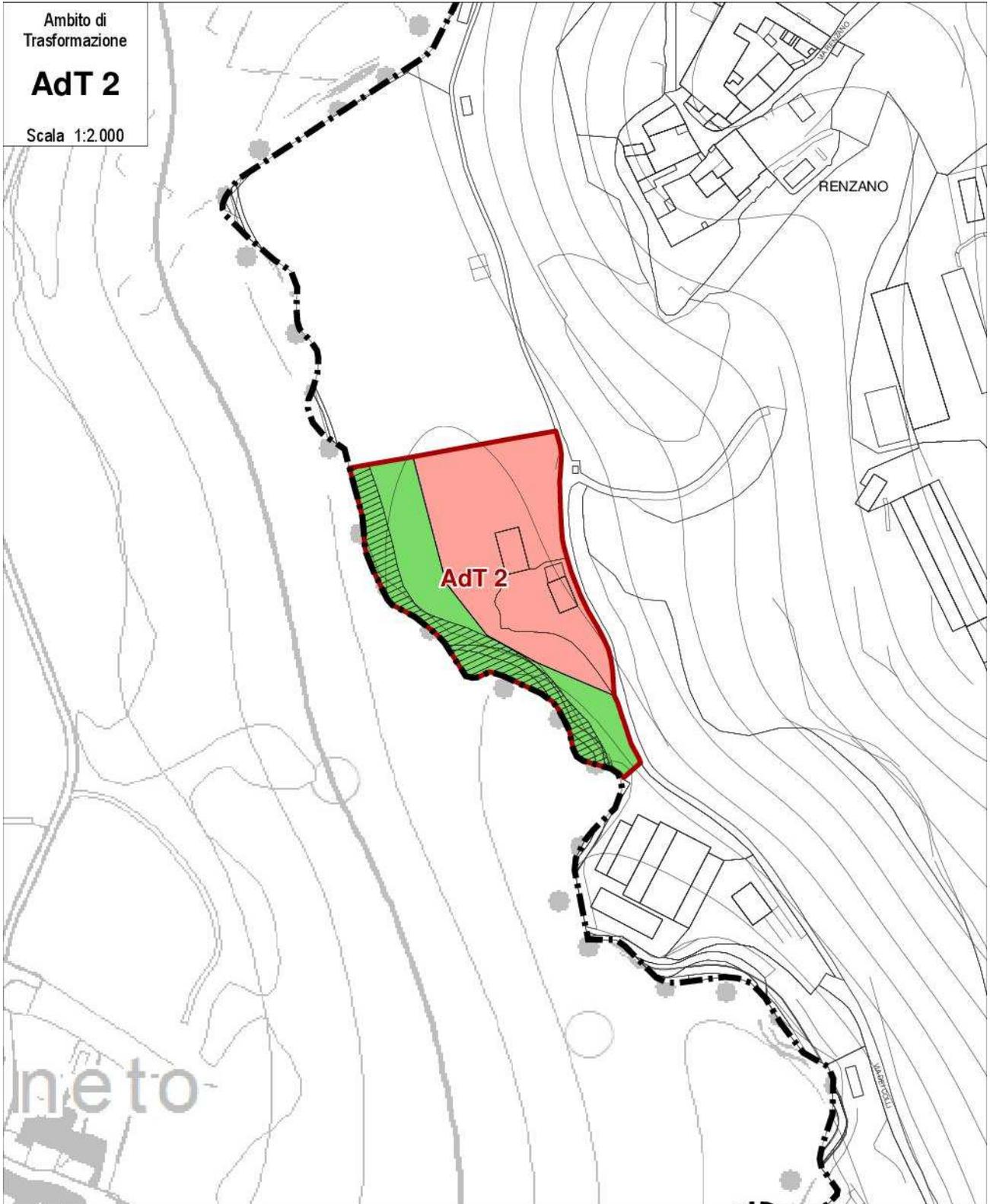
23.5 Criteri di intervento

1. L'impianto insediativo deve evitare il più possibile la frammentazione degli spazi liberi. I

volumi devono essere accorpati, assecondando nella giacitura l'andamento della morfologia esistente. L'edificazione delle volumetrie concesse è subordinata alla riqualificazione e al recupero ambientale del sito in questione, interessando in particolare il tratto del torrente Madonna del Rio e le aree limitrofe.

2. L'area destinata alla realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione ambientale è individuata prioritariamente nella proposta planimetrica come “verde di compensazione non trasformabile”.
3. Ai fini dell'attuazione della Rete Verde provinciale, ai sensi dell'ART. 22.5, i tematismi di appartenenza da considerare per la compensazione ecologica da realizzarsi unitamente alla mitigazione sono i seguenti:
 - Ambiti tradizionali del Garda;
 - Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale;
 - Corridoi ecologici.

Per le indicazioni attuative si fa riferimento alla Normativa del PTCP, Parte II, Titolo IV, Capo II - Rete Verde Paesaggistica.



LEGENDA

	Perimetro degli Ambiti di Trasformazione		Area di trasformazione a destinazione residenziale		Verde di compensazione non trasformabile
	Viabilità di progetto		Area di trasformazione a destinazione Residenziale, Direzionale e Commerciale		Area di trasformazione per servizi pubblici
			Area di trasformazione a dest. Turistico, Alberghiera e Ristorativa		Ambiti di non trasformabilità interni agli Ambiti di Trasformazione

ART. 24 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4 - via Pozzo

24.1 Obiettivi

1. Le previsioni insediative del piano consentiranno il completamento della forma urbana attraverso l'intervento in ambiti del tessuto consolidato interstiziali all'edificato recente. La possibilità d'intervento per la realizzazione di edifici residenziali consentirà all'Amministrazione Comunale di acquisire spazi per servizi pubblici, da ricavarsi internamente all'ambito di trasformazione, a servizio delle realtà residenziali circostanti.

24.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - case funerarie (5.2)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

24.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 7.002 mq
2. Superficie lorda (SL) massima: 1.000 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m per le strade comunali e 10,00 m per le strade provinciali e statali, ai sensi dell'art. 4.7

24.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

24.5 Criteri di intervento

1. L'edificazione delle volumetrie assentite deve configurare un'organizzazione degli ingombri volumetrici e delle altezze in assonanza al carattere del tessuto edilizio

circostante. Il piano attuativo deve prevedere, in accordo con l'A.C., un'adeguata soluzione per la viabilità di accesso e il sistema di parcheggi.

2. Per l'AdT di cui al presente articolo il PGT prevede che la dotazione di servizi, di cui all'art 10.2, può essere assolta con la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale degli spazi per servizi pubblici a verde, stabiliti nella misura di 2.803 mq, individuati internamente all'ambito e previsti dal PdS.
3. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
4. Ai fini dell'attuazione della Rete Verde provinciale, ai sensi dell'ART. 22.5, i tematismi di appartenenza da considerare per la compensazione ecologica da realizzarsi unitamente alla mitigazione sono i seguenti:
 - Ambiti tradizionali del Garda;
 - Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale;
 - Corridoi ecologici.

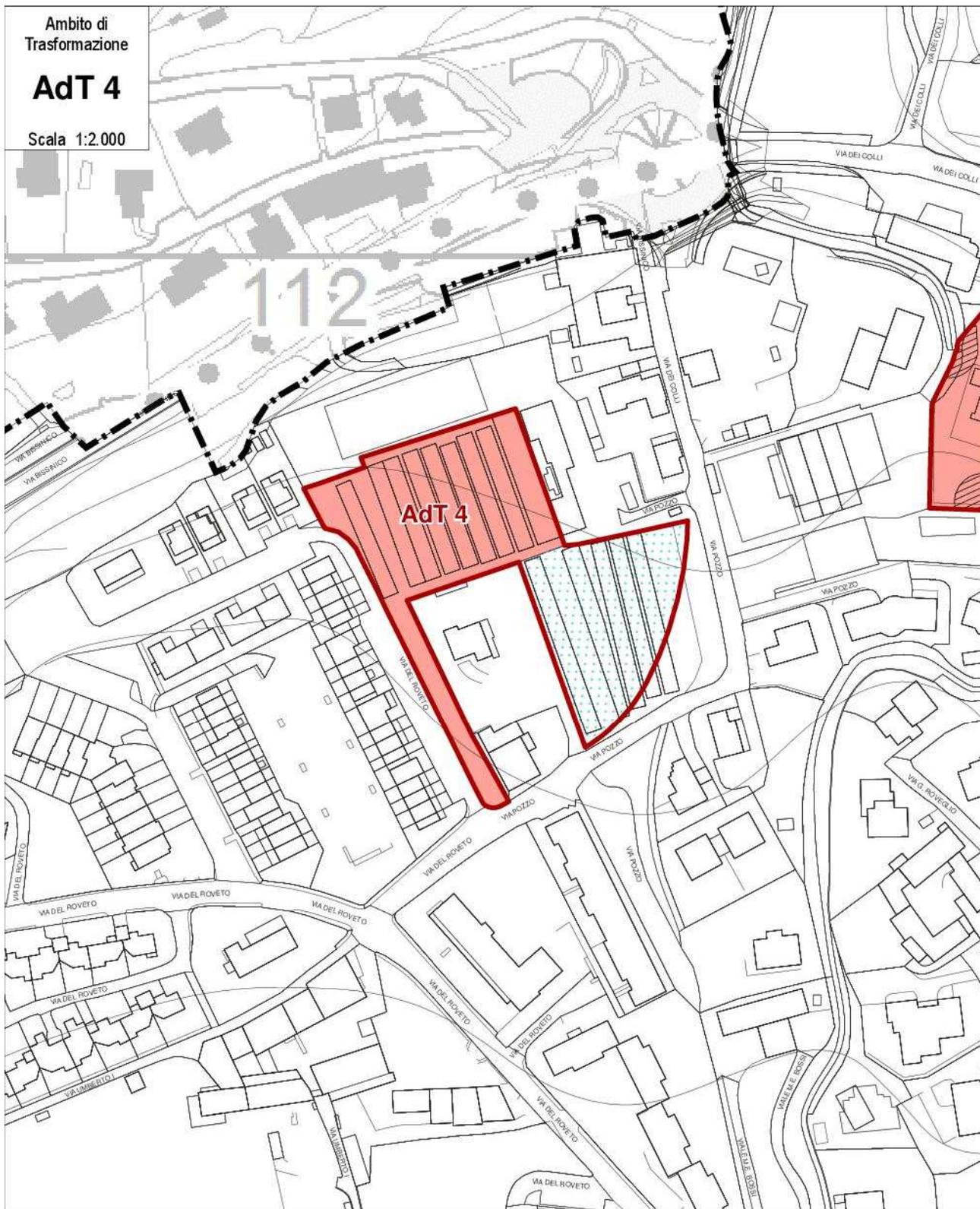
Per le indicazioni attuative si fa riferimento alla Normativa del PTCP, Parte II, Titolo IV, Capo II - Rete Verde Paesaggistica.



Ambito di Trasformazione

AdT 4

Scala 1:2.000



LEGENDA



Perimetro degli Ambiti di Trasformazione



Viabilità di progetto



Area di trasformazione a destinazione residenziale



Area di trasformazione a destinazione Residenziale, Direzionale e Commerciale



Area di trasformazione a dest. Turistico, Alberghiera e Ristorativa



Area di trasformazione per servizi pubblici



Ambiti di non trasformabilità interni agli Ambiti di Trasformazione

ART. 25 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 5 - via Dei Colli - via Sant'Iago (ex Oby One)

25.1 Obiettivi

1. L'attuazione delle previsioni del DdP prevede il cambio di destinazione d'uso delle attività precedentemente insediate attraverso un progetto di recupero e riutilizzo delle volumetrie edificate.

La trasformazione dei volumi, da destinarsi prevalentemente alla residenza, consentirà una riqualificazione dell'ambito in assonanza tipologica al tessuto urbano di contesto.

25.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:

- residenze (1.1)

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:

- attività terziarie (2.1)
- agenzie bancarie (2.2)
- attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
- attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
- attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
- artigianato di servizio alla residenza (5.1)
- case funerarie (5.2)
- parcheggi privati (7.1)
- attrezzature private di interesse pubblico (7.2)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

25.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 3.305 mq

2. Superficie lorda (SL) massima: 1.000 mq

3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%

4. Altezza dell'edificio massima: 6,00 m

5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%

6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6

7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8

8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m per le strade comunali e 10,00 m per le strade provinciali e statali, ai sensi dell'art. 4.7

25.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:

- gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

25.5 Criteri di intervento

1. L'intervento di recupero delle volumetrie esistenti e ampliamento, può anche comportare

la demolizione-ricostruzione dei fabbricati esistenti, al fine di consentire una generale riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area. Il piano attuativo deve prevedere, in accordo con l'A.C., un'adeguata soluzione per la viabilità di accesso e il sistema di parcheggi. L'impianto insediativo deve assecondare nella giacitura e nella composizione volumetrica l'andamento della morfologia esistente, riducendo al minimo opere di scavo e sbancamento. L'edificazione delle volumetrie concesse è subordinata alla riqualificazione e al recupero ambientale del sito in questione, interessando in particolare il tratto del torrente Madonna del Rio e le aree limitrofe.

Considerata la presenza della vicina chiesa di Sant'Iago, le nuove edificazioni dovranno preservare la percezione della stessa, in un'ottica di valorizzazione, evitando di introdurre elementi dissonanti in contrasto con il contesto esistente.

2. Per l'AdT di cui al presente articolo il PGT prevede, in via preliminare, che la dotazione globale di servizi, debba ricomprendere le seguenti opere a carico dell'operatore:
 - a) la cessione delle aree e la realizzazione di un collegamento con Via Pozzo tramite l'ambito SP esistente.
3. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
4. Il comparto è individuato anche come ambito di rigenerazione urbana e territoriale, pertanto, sono fatti salvi gli incentivi e le agevolazioni di cui all'art. 21.
5. Ai fini dell'attuazione della Rete Verde provinciale, ai sensi dell'ART. 22.5, i tematismi di appartenenza da considerare per la compensazione ecologica da realizzarsi unitamente alla mitigazione sono i seguenti:
 - Ambiti tradizionali del Garda.

Per le indicazioni attuative si fa riferimento alla Normativa del PTCP, Parte II, Titolo IV, Capo II - Rete Verde Paesaggistica.



LEGENDA

- | | | | | | |
|---|--|---|---|---|---|
|  | Perimetro degli Ambiti di Trasformazione |  | Area di trasformazione a destinazione residenziale |  | Area di trasformazione per servizi pubblici |
|  | Viabilità di progetto |  | Area di trasformazione a destinazione Residenziale, Direzionale e Commerciale |  | Ambiti di non trasformabilità interni agli Ambiti di Trasformazione |
| | |  | Area di trasformazione a dest. Turistico, Alberghiera e Ristorativa | | |

ART. 26 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 6 - via Bossi - via Belvedere - via Pietre Rosse (ex-Enel)

26.1 Obiettivi

1. Attraverso la riconversione delle cubature preesistenti per la costituzione di un ambito polifunzionale integrato di funzioni residenziali, commerciali e direzionali il piano consentirà di qualificare il sito come supporto strategico alle attività del settore occidentale del nucleo fondativo del capoluogo.

26.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - case funerarie (5.2)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

26.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 4.695 mq
2. Superficie lorda (SL) massima: 3.833 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: preesistente
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8 con le seguenti disposizioni puntuali:
 - mai inferiore a 3,00 m dal nuovo confine generato dalla cessione dell'area a parcheggi lungo Via Pietre Rosse;
 - a confine per la costruzione della scala di ingresso e uscita su Via Pietre Rosse previo accordo tra privati;
 - a confine per la costruzione della scala di ingresso e uscita su Via Pietre Rosse previa stipula di convenzione con il Comune di Salò.
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m per le strade comunali e 10,00 m per le strade provinciali e statali, ai sensi dell'art. 4.7

26.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
2. Per la realizzazione di parcheggi interrati in esubero deve essere corrisposto un valore economico aggiuntivo da definirsi in sede di piano attuativo.

26.5 Criteri di intervento

1. L'intervento di recupero delle volumetrie esistenti deve consentire una generale riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area. Il piano attuativo deve prevedere, in accordo con l'A.C., un'adeguata soluzione per la viabilità di accesso e il sistema di parcheggi.
2. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
3. Il comparto è individuato anche come ambito di rigenerazione urbana e territoriale, pertanto, sono fatti salvi gli incentivi e le agevolazioni di cui all'art. 21.
4. Per l'asta del Reticolo Idrico Minore esistente nel comparto, con la relativa fascia di rispetto, è ammesso lo spostamento come proposto nell'estratto cartografico seguente; la proposta è meramente indicativa e può essere modificata secondo il progetto esecutivo delle opere.
5. Ai fini dell'attuazione della Rete Verde provinciale, ai sensi dell'ART. 22.5, i tematismi di appartenenza da considerare per la compensazione ecologica da realizzarsi unitamente alla mitigazione sono i seguenti:
 - Ambiti tradizionali del Garda.

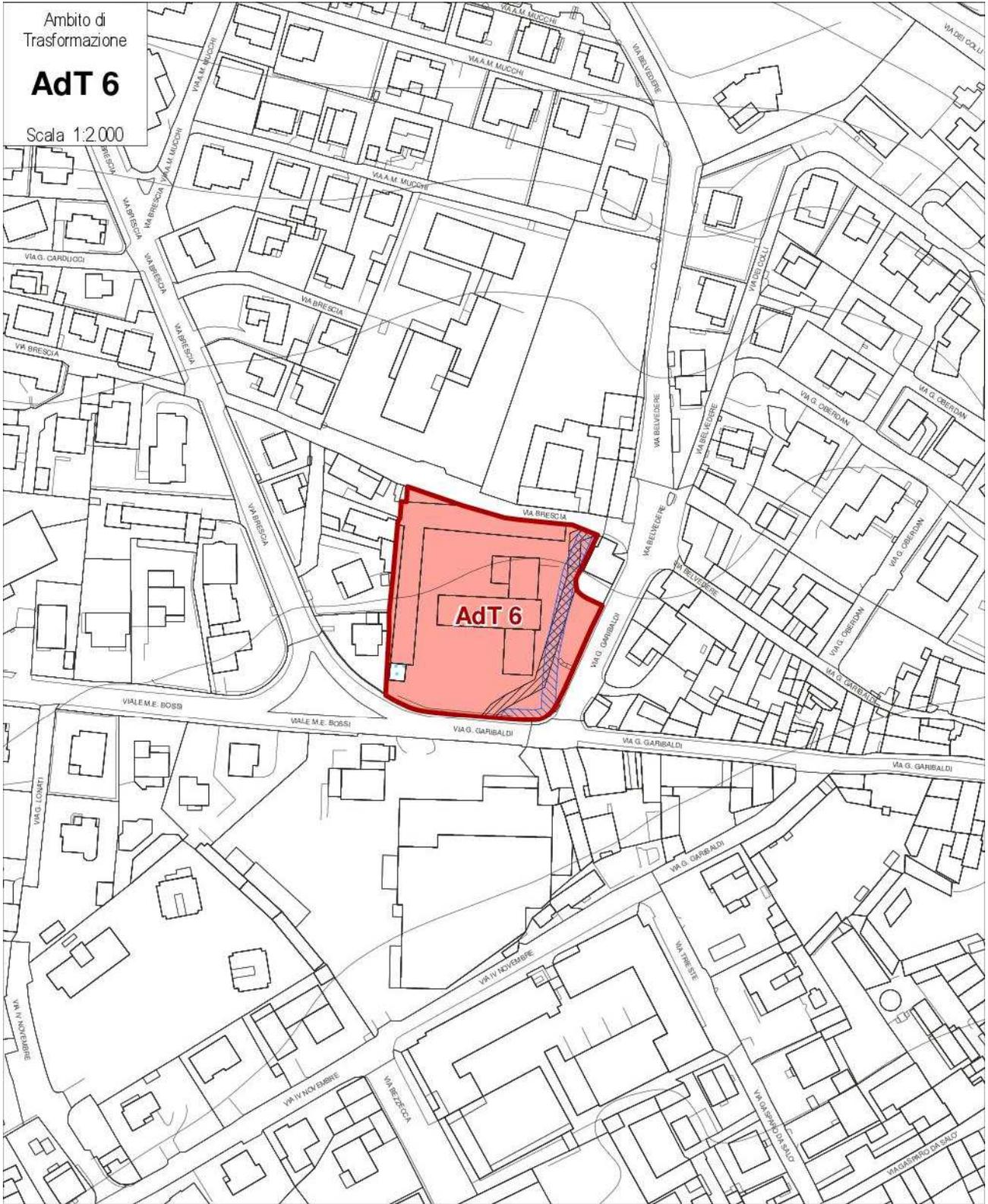
Per le indicazioni attuative si fa riferimento alla Normativa del PTCP, Parte II, Titolo IV, Capo II Rete Verde Paesaggistica.



Ambito di
Trasformazione

AdT 6

Scala 1:2.000



LEGENDA



Perimetro degli Ambiti di Trasformazione



Viabilità di progetto



Area di trasformazione a destinazione residenziale



Area di trasformazione a destinazione Residenziale, Direzionale e Commerciale



Area di trasformazione a dest. Turistico, Alberghiera e Ristorativa



Area di trasformazione per servizi pubblici



Fascia di rispetto RIM esistente



Fascia di rispetto RIM proposta di progetto

ART. 27 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 9 - via Rillosi - via Santa Firmina (Ortaglie)**27.1 Obiettivi**

1. L'ambito di trasformazione prevede l'insediamento di edifici residenziali. L'attuazione delle previsioni di piano è subordinata alla generale riqualificazione ambientale del sito in questione, interessando in particolare il tratto del torrente S. Anna e le aree limitrofe.
2. L'intervento di recupero e riqualificazione ambientale dovrà essere concordato con l'A.C. tramite la predisposizione di un progetto di dettaglio, da allegare alla documentazione del PA stesso.

27.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - case funerarie (5.2)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

27.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 24.491 mq
2. Superficie lorda (SL) massima: 2.093,03 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m per le strade comunali e 10,00 m per le strade provinciali e statali, ai sensi dell'art. 4.7

27.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

27.5 Criteri di intervento

1. La possibilità d'intervento per la realizzazione di edifici residenziali è subordinata alla cessione all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pubblici, previste nel comparto

per potenziare il sistema verde lungo il torrente.

2. Per l'edificazione di ogni singolo sedime, è necessario preventivamente approvare il PA complessivo che deve prevedere l'impostazione generale dell'intero ambito. La SL massima assentita, da realizzarsi esclusivamente all'interno dei sedimi edificabili delimitati nelle tavole grafiche allegate, deve essere ripartita come di seguito specificato:

Lotto (n)	SL (mq)	piani fuori terra (n)
1A	125,83	2
1B	125,83	2
2	155,57	1
3A	120,37	1
3B	120,37	1
4	140,12	1
5	140,12	1
6	140,12	1
7	140,12	1
8	140,12	1
9	126,11	2
10	120,00	2
11	120,00	2
12	126,11	2
13	126,11	2
14	126,11	2
Totale	2.093,03	

La suddivisione in lotti edificabili con le relative potenzialità edificatorie e numero di piani fuori terra, riportata anche negli estratti cartografici seguenti, costituisce una proposta di progetto non prescrittiva che può essere ridefinita in fase di redazione del piano attuativo, fermo restando il rispetto dei parametri edificatori di cui all'art. 27.3.

3. Per l'AdT di cui al presente articolo il PGT prevede, in via preliminare, che la dotazione globale di servizi, debba ricomprendere le seguenti opere a carico dell'operatore:
- a) la cessione delle aree per servizi pubblici a verde, come riportato nello schema allegato e il reperimento di aree a parcheggio a servizio dell'ambito di contesto, come meglio definito nel piano attuativo.
4. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
5. Non è ammessa la realizzazione in copertura di manufatti di qualsiasi genere definiti dalle presenti norme o dal regolamento edilizio.
6. Ai fini dell'attuazione della Rete Verde provinciale, ai sensi dell'ART. 22.5, i tematismi di appartenenza da considerare per la compensazione ecologica da realizzarsi unitamente alla mitigazione sono i seguenti:
- Ambiti tradizionali del Garda;
 - Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale.

Per le indicazioni attuative si fa riferimento alla Normativa del PTCP, Parte II, Titolo IV, Capo II Rete Verde Paesaggistica.



ART. 28 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 10A-10B - via Mulini - via del Panorama (Campo Verde)

28.1 Obiettivi

1. Il piano prevede la realizzazione di edifici a destinazione prevalentemente residenziale in ambito compreso nel tessuto urbano consolidato.
2. Attraverso l'edificazione delle volumetrie assentite l'Amministrazione Comunale acquisirà in forma gratuita gli spazi compresi nell'ambito ed individuati dalle tavole operative del piano come servizi pubblici, utili al completamento delle funzioni di interesse collettivo d'immediato contesto.

28.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - case funerarie (5.2)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

28.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST) subcomparto 10A: 11.524 mq
2. Superficie lorda (SL) massima: 1.133 mq + SL esistente
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: 6,00 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m per le strade comunali e 10,00 m per le strade provinciali e statali, ai sensi dell'art. 4.7

28.4 Modalità di intervento

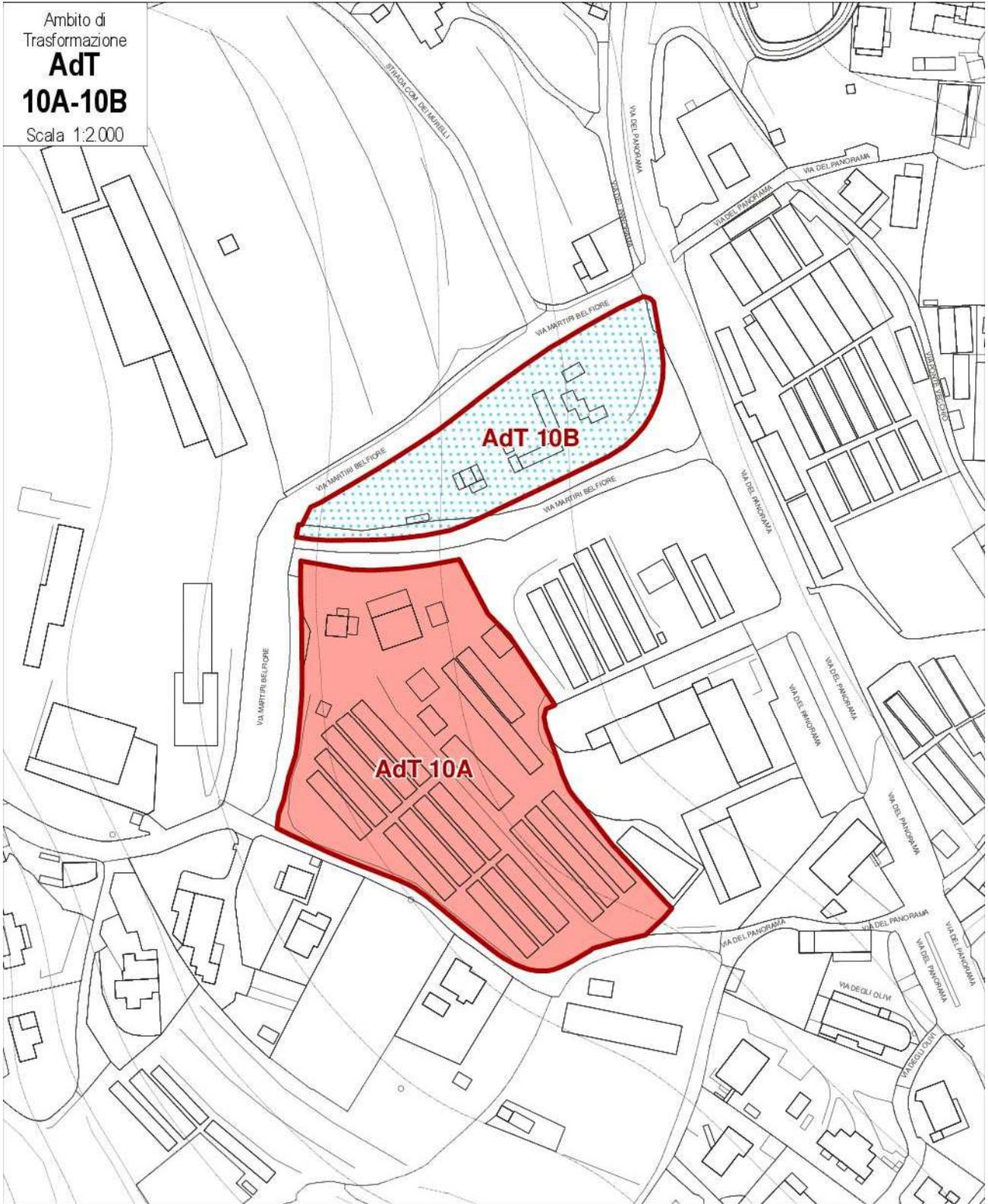
1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

28.5 Criteri di intervento

1. L'impianto insediativo deve evitare il più possibile la frammentazione degli spazi liberi. I volumi devono essere accorpati, assecondando nella giacitura l'andamento della morfologia esistente. L'edificazione delle volumetrie concesse è subordinata alla riqualificazione e al recupero ambientale del sito in questione.
2. Per l'AdT di cui al presente articolo il PGT prevede, in via preliminare, che la dotazione globale di servizi, debba ricomprendere le seguenti opere a carico dell'operatore:
 - a) la sola cessione a favore dell'AC dell'ambito 10 B, per una superficie pari a 4.512 mq; la cessione è finalizzata alla messa in sicurezza dell'accesso al liceo pubblico ed alla realizzazione della fermata del trasporto pubblico locale di servizio agli utenti del liceo stesso, la cui realizzazione non è in carico all'attuatore.
3. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
4. Non sono ammessi nuovi accessi diretti dalla viabilità provinciale precisando che, prima dell'adozione dei relativi piani attuativi, è necessario che sia depositata presso il Settore delle Strade e dei Trasporti della Provincia di Brescia una relazione in cui risultino approfondite le tematiche relative all'accessibilità a tale ambito in relazione alle effettive destinazioni d'uso delle aree, come stabilite in tale fase. Il medesimo studio dovrà inoltre prendere in esame l'impatto sui flussi di traffico, anche pedonali e ciclabili, afferenti all'adiacente Liceo Scientifico statale E. Fermi e a tal proposito si prescrive al Comune di attivare un apposito tavolo tecnico con la Provincia e l'Agenzia del Trasporto Pubblico Locale, atto ad esaminare le persistenti problematiche e ad individuare gli interventi a carico del Comune o soggetto da lui delegato, per migliorare le condizioni di accessibilità alla struttura scolastica per gli utenti del trasporto pubblico collettivo.
5. Ai fini dell'attuazione della Rete Verde provinciale, ai sensi dell'ART. 22.5, i tematismi di appartenenza da considerare per la compensazione ecologica da realizzarsi unitamente alla mitigazione sono i seguenti:
 - Ambiti tradizionali del Garda;
 - Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale.

Per le indicazioni attuative si fa riferimento alla Normativa del PTCP, Parte II, Titolo IV, Capo II Rete Verde Paesaggistica.

Ambito di
Trasformazione
AdT
10A-10B
Scala 1:2.000



LEGENDA

	Perimetro degli Ambiti di Trasformazione		Area di trasformazione a destinazione residenziale		Verde di compensazione non trasformabile
	Viabilità di progetto		Area di trasformazione a destinazione Residenziale, Direzionale e Commerciale		Area di trasformazione per servizi pubblici
			Area di trasformazione a dest. Turistico, Alberghiera e Ristorativa		Ambiti di non trasformabilità interni agli Ambiti di Trasformazione

ART. 29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 11 - via Pietro da Salò - via Zette (ex-gasometro)

29.1 Obiettivi

1. Con la riconversione in attività turistico-ricettive, l'attuazione delle previsioni di piano consentirà di riqualificare, attraverso il cambio di destinazione di fabbricati in disuso, un ambito strategico per l'economia turistica locale.

29.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - residenze di servizio (1.2)
2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
3. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

29.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 5.212 mq
2. Superficie lorda (SL) massima: 2.600 mq SL esistente + 1.203 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: da determinare in sede di piano attuativo
4. Altezza dell'edificio massima: da determinare in sede di piano attuativo
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
6. Distanza dai fabbricati (DF): preesistente o ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): preesistente o ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): preesistente o secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m per le strade comunali e 10,00 m per le strade provinciali e statali, ai sensi dell'art. 4.7

29.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2. Non è ammessa la monetizzazione dei servizi pubblici indotti di cui all'art. 10.1.

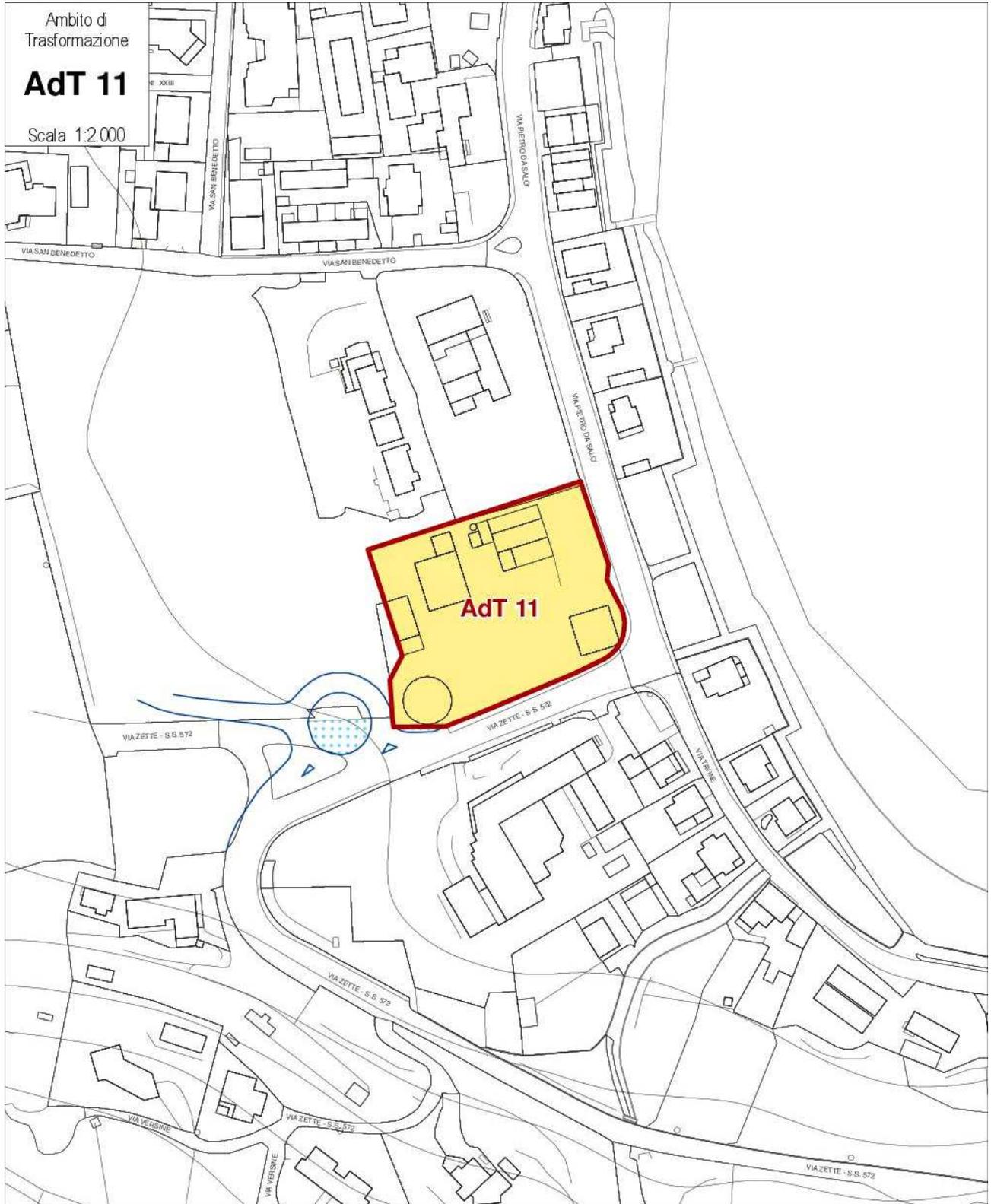
29.5 Criteri di intervento

1. L'operazione di recupero deve prevedere il mantenimento dell'immagine consolidata del complesso edificato esistente, caratterizzato da fabbricati di notevole pregio formale e testimoniale a salvaguardia dei caratteri culturali, storico e insediativi che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, come richiamati all'art. 19 comma 5 della Normativa del PPR. Il manufatto dell'ex serbatoio può essere riconvertito in edificio pertinenziale alla struttura turistica connotandosi di consistenza volumetrica pari all'ingombro attuale. Al fine di mantenere il più possibile lo skyline attuale (nel rapporto tra fabbricati esistenti e corpi ex-novo), i nuovi volumi devono avere altezze inferiori rispetto a quelle dei manufatti originari a cui si accostano. In particolare: il raccordo tra i due corpi principali, sul fronte sud, deve essere a un piano fuori terra; sul fronte nord massimo due piani fuori terra. Il raccordo con il

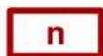
corpo minore posto più ad ovest, deve essere realizzato con massimo a due piani fuori terra. I nuovi collegamenti tra i suddetti corpi, sul fronte sud, devono mantenere un arretramento rispetto a quelli esistenti non inferiore a 3 metri. Ciò al fine di non creare competizione tra le facciate storiche e quelle ex-novo, nonché per poter leggere (anche se parzialmente modificata dall'intervento), la tridimensionalità formale dei volumi storici (peraltro soggetti a vincolo monumentale). L'intervento, volto alla generale riqualificazione dell'ambito, deve provvedere al soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici (parcheggi, sottoservizi, ecc...), che si determinerà con il nuovo assetto dell'area ora dismessa, senza comportare aggravii per gli ambiti al contorno. Il PA deve prevedere inoltre un intervento di messa in sicurezza del tratto di reticolo idrico minore che lambisce l'ambito. In seguito all'attuazione di tale intervento, si deve procedere alla ridefinizione della fascia di rispetto e all'adeguamento dello studio geologico e del RIM.

2. Per l'AdT di cui al presente articolo il PGT prevede, in via preliminare, che la dotazione globale di servizi, debba ricomprendere opere a carico dell'operatore, che l'A.C. individuerà in sede di convenzionamento, per un importo pari a 1.000.000,00 €, oltre all'obbligo per l'AdT di provvedere necessariamente al soddisfacimento del fabbisogno di servizi determinatosi in funzione dell'attuazione del PA (parcheggi, sottoservizi, ecc...).
3. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
4. Il comparto è individuato anche come ambito di rigenerazione urbana e territoriale, pertanto, sono fatti salvi gli incentivi e le agevolazioni di cui all'art. 21.
5. Ai fini dell'attuazione della Rete Verde provinciale, ai sensi dell'ART. 22.5, i tematismi di appartenenza da considerare per la compensazione ecologica da realizzarsi unitamente alla mitigazione sono i seguenti:
 - Ambiti tradizionali del Garda.

Per le indicazioni attuative si fa riferimento alla Normativa del PTCP, Parte II, Titolo IV, Capo II Rete Verde Paesaggistica.



LEGENDA



Perimetro degli Ambiti di Trasformazione



Viabilità di progetto



Area di trasformazione a destinazione residenziale



Area di trasformazione a destinazione Residenziale, Direzionale e Commerciale



Area di trasformazione a dest. Turistico, Albergiera e Ristorativa



Verde di compensazione non trasformabile



Area di trasformazione per servizi pubblici



Ambiti di non trasformabilità interni agli Ambiti di Trasformazione

ART. 30 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 16 - SS 572 - SP 25 (Cunettone)**30.1 Obiettivi**

1. Il piano prevede la localizzazione in sito di un complesso integrato di funzioni commerciali, direzionali e residenziali.
2. Per l'ambito valgono in via principale i contenuti del piano attuativo approvato con D.C.C. del 21/06/2023 n.33; le disposizioni del presente articolo si applicano in via subordinata.

30.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali - centro commerciale (3.4)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (3.9)
 - ostelli della gioventù (4.3)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
 - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - motel (4.2)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - case funerarie (5.2)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

30.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 11.432 mq
2. Superficie lorda (SL) massima: 2.667 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: 6,00 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m per le strade comunali e 10,00 m per le strade provinciali e statali, ai sensi dell'art. 4.7

30.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:

- gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

30.5 Criteri di intervento

1. L'attuazione delle volumetrie assentite è vincolata al mantenimento di una fascia inedificata in lato ovest dell'ambito a filtro fra i nuovi insediamenti previsti e le attività produttive insediate nell'adiacente ambito occidentale. Al fine delle opportune azioni di mitigazione, tale fascia deve essere piantumata (con essenze arboree autoctone) come di seguito specificato:

- deve essere costituita una prima fascia, di almeno 2,00 m di profondità, composta con essenze arboree o arbustive;
- deve essere costituita una seconda fascia, di almeno 3,00 m di profondità, composta con alberature ad alto fusto.

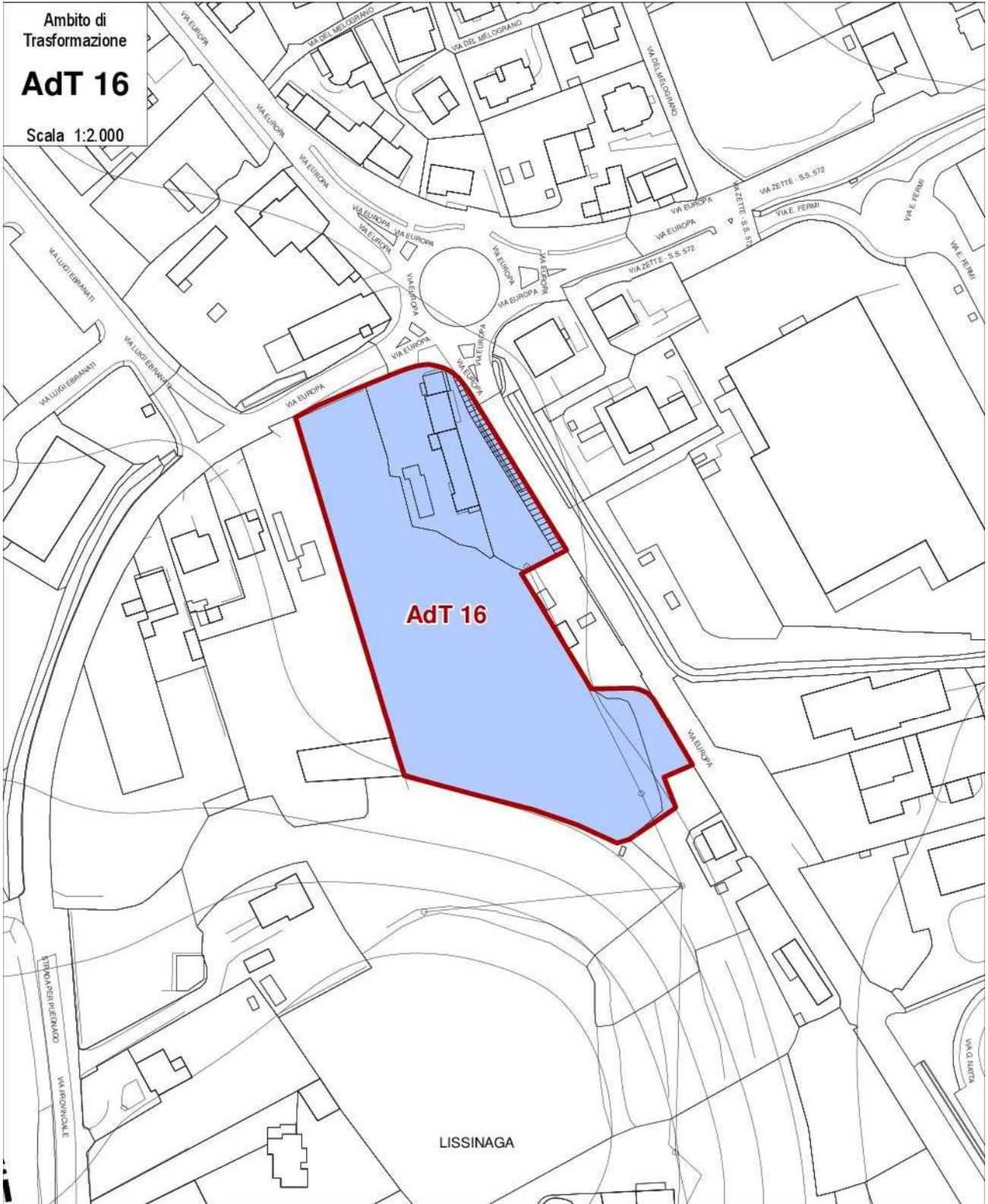
2. Le potenzialità edificatorie sono subordinate alla demolizione degli edifici esistenti e alla generale riqualificazione dell'ambito.

3. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.

4. Ai fini dell'attuazione della Rete Verde provinciale, ai sensi dell'ART. 22.5, i tematismi di appartenenza da considerare per la compensazione ecologica da realizzarsi unitamente alla mitigazione sono i seguenti:

- Ambiti tradizionali del Garda;
- Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale;
- Elementi primo livello RER.

Per le indicazioni attuative si fa riferimento alla Normativa del PTCP, Parte II, Titolo IV, Capo II Rete Verde Paesaggistica.



LEGENDA

- | | | | | | |
|---|--|---|---|---|---|
|  | Perimetro degli Ambiti di Trasformazione |  | Area di trasformazione a destinazione residenziale |  | Area di trasformazione per servizi pubblici |
|  | Viabilità di progetto |  | Area di trasformazione a destinazione Residenziale, Direzionale e Commerciale |  | Ambiti di non trasformabilità interni agli Ambiti di Trasformazione |
| | |  | Area di trasformazione a dest. Turistico, Alberghiera e Ristorativa | | |

ART. 31 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 19 - via Canottieri - via Bolzati (Ospedale)

31.1 Obiettivi

1. L'ambito di trasformazione ha lo scopo di consentire la riconversione dell'immobile ai fini turistico ricettivi o funzioni compatibili con il contesto urbano, conseguente alla realizzazione della nuova Casa della Comunità in località Cunettone nella quale, come previsto dal progetto del Piano dei Servizi, saranno raccolti i servizi sanitari e socio-assistenziali sovracomunali.

31.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1) localizzabili al solo piano terra;
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

31.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 5.805 mq
2. Superficie lorda (SL) massima: preesistente
3. Indice di copertura (IC) massimo: preesistente
4. Altezza dell'edificio massima: preesistente
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: preesistente
6. Distanza dai fabbricati (DF): preesistente o ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): preesistente o ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): preesistente o secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m per le strade comunali e 10,00 m per le strade provinciali e statali, ai sensi dell'art. 4.7

31.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

31.5 Criteri di intervento

1. L'operazione di recupero deve prevedere il mantenimento dell'immagine consolidata del complesso edificato esistente, caratterizzato da fabbricati di notevole pregio formale e testimoniale a salvaguardia dei caratteri culturali, storico e insediativi che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, come richiamati all'art. 19 comma 5 della Normativa del PPR. Il manufatto dell'ex serbatoio può essere riconvertito in edificio pertinenziale alla struttura turistica connotandosi di consistenza volumetrica pari all'ingombro attuale.
2. Particolare attenzione dovrà essere posta:
 - a) alla viabilità di accesso;
 - b) alla dotazione di parcheggi, funzionali sia per assolvere alla richiesta pregressa sia in

funzione della nuova struttura, mediante redazione di specifico studio del traffico;

c) alla futura conformazione degli spazi pubblici limitrofi (piazza);

alla valenza monumentale dell'immobile e del contesto urbano nel quale è inserito

3. L'attuazione delle previsioni è subordinata all'attuazione del protocollo d'intesa sottoscritto il 26 ottobre 2021 tra il Comune di Salò, Regione Lombardia, Agenzia di Tutela della Salute (ATS) di Brescia e Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST) del Garda ed in particolare alla presentazione della richiesta di agibilità della nuova struttura socio-sanitaria; in assenza del titolo abilitativo la destinazione del comparto rimane a servizi pubblici *SP 05 - Attrezzature e strutture socio-sanitarie*.

4. Il comparto è individuato anche come ambito di rigenerazione urbana e territoriale, pertanto, sono fatti salvi gli incentivi e le agevolazioni di cui all'art. 21.

5. Ai fini dell'attuazione della Rete Verde provinciale, ai sensi dell'ART. 22.5, i tematismi di appartenenza da considerare per la compensazione ecologica da realizzarsi unitamente alla mitigazione sono i seguenti:

- Ambiti tradizionali del Garda;
- NAF.

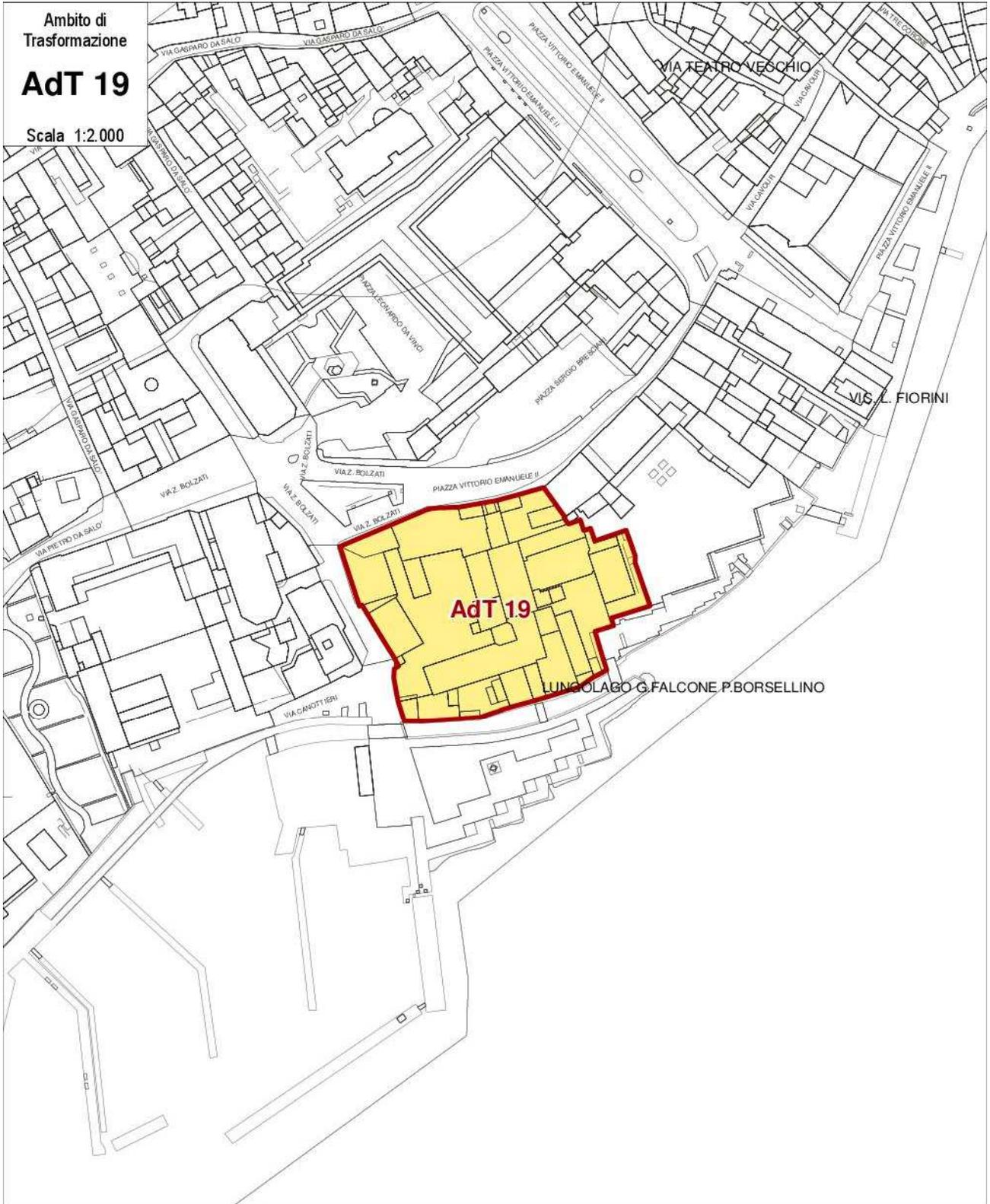
Per le indicazioni attuative si fa riferimento alla Normativa del PTCP, Parte II, Titolo IV, Capo II Rete Verde Paesaggistica.



Ambito di Trasformazione

AdT 19

Scala 1:2.000



LEGENDA



Perimetro degli Ambiti di Trasformazione



Viabilità di progetto



Area di trasformazione a destinazione residenziale



Area di trasformazione a destinazione Residenziale, Direzionale e Commerciale



Area di trasformazione a dest. Turistico, Alberghiera e Ristorativa



Area di trasformazione per servizi pubblici



Ambiti di non trasformabilità interni agli Ambiti di Trasformazione

ART. 32 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. Sono le aree nelle quali l'attività di trasformazione del territorio è condizionata dall'esistenza di vincoli e limitazioni derivanti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati al PGT. L'effettiva consistenza e individuazione delle aree soggette a limitazioni operata dalla cartografia di piano deve sempre essere verificata rispetto alle disposizioni di origine.
2. Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.
3. Le altre modalità di intervento sono attuabili nel rispetto delle disposizioni seguenti, specifiche per i singoli temi di non trasformabilità.

32.1 Fasce di rispetto stradale

1. Le fasce di rispetto stradale, definite in conformità all'art. 16 del D.Lgs. 285/1992 "Codice della Strada", possono essere ridefinite a seguito di accertamenti sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale determinata ai sensi del Codice della Strada.
2. Per le strade di competenza provinciale all'esterno dei centri abitati le fasce di rispetto sono determinate in conformità alle previsioni del Piano Territoriale per la Viabilità Extraurbana e del relativo Regolamento Viario.
3. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i distributori di carburante e le attrezzature di servizio in base a quanto stabilito dal D.Lgs. 285/1992 e dal relativo Regolamento, cui si rimanda.
4. Le nuove infrastrutture stradali di natura sovraordinata, così come definite dal PTCP, comportano corridoi di salvaguardia della larghezza di 50 m dal ciglio prevedibile; tali corridoi, a decorrere dall'approvazione dello studio di fattibilità e fino all'approvazione del progetto definitivo, vanno considerati come zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio. All'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura le fasce di rispetto stradale saranno individuate ai sensi del Codice della Strada.

32.2 Fascia di rispetto cimiteriale

1. Nella fascia di rispetto cimiteriale si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della L. 166/2002. In particolare, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso.
2. Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, indicata graficamente nelle planimetrie del PGT, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sottoterra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
3. Le presenti norme si applicano alla fascia di rispetto indicata nella cartografia di PGT o alla fascia di rispetto definita dal Piano Regolatore Cimiteriale, prevalente sulla cartografia del PGT.

32.3 Captazione acque sorgive

1. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (D.Lgs. 258/2000, Titolo III, capo I, articolo 94, punto 4 del D.Lgs. 152/2006, D.G.R. 27 giugno 1996, n.

6/15137, D.G.R. 10 aprile 2003, n. 7/12693) sono assolutamente vietate le seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
 - aree cimiteriali;
 - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - apertura di cave d'inerti nel sottosuolo che possano essere in connessione con la falda;
 - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - stoccaggio in superficie o nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - imprese di compostaggio e depuratori.
2. Le fognature, sia pubbliche che private, devono essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.
3. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da D.G.R. 27 giugno 1996, n. 6/15137) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

32.4 Fasce di rispetto degli impianti di depurazione

1. Per la zona di rispetto valgono le prescrizioni secondo la normativa vigente in materia (Delibera 4 febbraio 1977 Comitato Dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento - Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 319/1976, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento): per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione; in ogni caso tale larghezza non può essere inferiore ai 100 metri.
2. Nella fase transitoria di realizzazione dell'impianto previsto, le previsioni insediative del PGT ricadenti nella fascia del depuratore esistente possono essere attuate previo parere favorevole dei soggetti competenti in materia sanitaria.

32.5 Fasce di rispetto degli elettrodotti

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto i permessi di edificazione devono essere conformi alla legislazione vigente in materia (D.P.C.M. 8 luglio 2003).
2. Le distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore

dell'elettrodotto interessato dall'intervento.

3. Le fasce di rispetto possono essere rideterminate mediante apposita relazione tecnica di indagine sul campo elettromagnetico emesso dalle singole linee ovvero eliminate sulla scorta di accertamenti dello stato di fatto rispetto alla effettiva presenza degli elettrodotti cartografati.

32.6 Zone a rischio archeologico

1. Il Piano di Governo del Territorio individua nella cartografia di "Vincoli e limitazioni" le zone interessate da ritrovamenti archeologici di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. In tali aree si prescrive l'obbligo, in caso di scoperta fortuita di elementi di interesse storico-archeologico, anche quando non ci sia stata una precedente azione di riconoscimento e di notifica del bene, di evitare la distruzione di qualunque reperto e, al contrario, assicurarne la conservazione, avvisando contestualmente le autorità.
2. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree di cui al precedente comma deve essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.

32.7 Varchi ecologici a rischio di occlusione

1. Il Piano di Governo del Territorio individua nella cartografia le zone interessate da varchi ecologici a rischio di occlusione di cui all'art. 52 della Normativa del PTCP. Tali aree sono localizzate in corrispondenza di spazi non interessati da urbanizzazione o infrastrutturazione caratterizzati da una forte pressione insediativa all'intorno che rischia di occludere la continuità attualmente esistente degli elementi della rete ecologica e della rete verde. In corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato.
2. Per tali ambiti valgono le seguenti disposizioni normative:
 - a) in corrispondenza dei varchi lineari provinciali è necessario preservare l'intorno da ulteriore consumo del suolo e, ove previsto dalle Reti Ecologiche Comunali, intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti;
 - b) in corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato e garantito il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo la direttrice cartografata; la previsione di nuovi ambiti di trasformazione, non altrimenti localizzabili, è ammessa previa intesa ai sensi dell'art. 16 della Normativa del PTCP e nel limite di riduzione del 10% dell'areale;
 - c) per le nuove infrastrutture di interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, i progetti devono essere accompagnati da uno specifico studio che preveda efficaci misure di mitigazione e compensazione ambientale;
 - d) i varchi devono essere sede prioritaria per la realizzazione degli interventi nell'ambito dei programmi di rimboschimento, e in sede di attuazione del piano di indirizzo forestale.

32.8 Corridoi ecologici della rete ecologica comunale

1. Nelle aree comprese all'interno dei corridoi ecologici individuati nelle cartografie del progetto della REC, in recepimento delle indicazioni di RER e REP, si prescrive:
 - a) per gli eventuali progetti di nuova edificazione, l'attuazione di uno studio di inserimento

ecosistemico e paesistico dell'opera nel contesto delle relazioni edificato/agricolo/naturale, al fine di impedire l'eccessiva frammentazione degli spazi liberi esistenti, in un'ottica di limitazione del consumo di suolo e conservazione della permeabilità ecologica dei corridoi;

- b) l'inserimento, progressivo e in coerenza con le indicazioni dell'Amministrazione, di pratiche di coltivazione a basso impatto quali l'uso di tecniche di agricoltura conservativa, produzioni agricole biologiche, produzioni agricole integrate e fertilizzazione bilanciata e avvicendamento colturale; la previsione di nuovi ambiti di trasformazione, non altrimenti localizzabili, è ammessa previa intesa ai sensi dell'art. 16 della Normativa del PTCP e nel limite di riduzione del 10% dell'areale;
 - c) il mantenimento e il potenziamento delle siepi, dei filari campestri e delle fasce tampone boscate, in particolare lungo le sponde del fiume Mella e dei tutti i canali minori;
 - d) il mantenimento e il ripristino (in caso di interventi di adeguamento e sistemazione) della naturalità dei corsi d'acqua della rete rurale, con la presenza di vegetazione arborea ed arbustiva sulle sponde, in vece di strutture totalmente cementate;
 - e) il mantenimento e il potenziamento delle fasce vegetate laterali a infrastrutture stradali e ferroviarie;
 - f) si precisa che l'inserimento, il potenziamento e/o il ripristino di elementi vegetali (areali, lineari, puntuali) di cui ai punti a), c), d) ed e) del presente articolo, avvenga previo studio da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
2. Si specifica, per tutti i riferimenti al mantenimento e potenziamento degli elementi vegetali, che i medesimi sono da scegliere tra specie esclusivamente autoctone.

Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

Si riportano di seguito le Definizioni Tecniche Uniformi contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.

1. Superficie territoriale (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2. Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3. Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
Per superficie si intende la superficie lorda.

4. Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
Per superficie si intende la superficie lorda.

5. Carico urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.
Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6. Dotazioni Territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7. Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8. Superficie coperta (SCOP)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.
Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

9. Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti

permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10. Indice di permeabilità (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

11. Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12. Superficie totale (STOT)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13. Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14. Superficie utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Tale definizione non rileva ai fini della determinazione del costo di costruzione che si deve comunque riferire a quanto stabilito dal DM 10 maggio 1977, n.801.

15. Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;

- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

Tale definizione non rileva ai fini della determinazione del costo di costruzione che si deve comunque riferire a quanto stabilito dal DM 10 maggio 1977, n.801.

16. **Superficie complessiva (SC)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

Tale definizione non rileva ai fini della determinazione del costo di costruzione che si deve comunque riferire a quanto stabilito dal DM 10 maggio 1977, n.801.

17. **Superficie calpestabile (SCAL)**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

18. **Sagoma**

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19. **Volume totale o volumetria complessiva (VT)**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20. **Piano fuori terra**

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21. **Piano seminterrato**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017.

22. **Piano interrato**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23. **Sottotetto**

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24. **Soppalco**

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25. **Numero dei piani**

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26. **Altezza lorda**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27. **Altezza del fronte**

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane con esclusione dei coronamenti fino ad un'altezza massima pari a 1,00 mt.

28. **Altezza dell'edificio**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

E' ammesso il superamento del parametro di altezza massima definito nella specifica disciplina di ambito solo per i volumi tecnici e i vani scala comuni, purché non superino le altezze e le dimensioni obbligatorie in base alle vigenti disposizioni legislative in materia. Detti volumi devono essere progettati coerentemente alla composizione architettonica dell'intera costruzione.

29. **Altezza utile**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30. **Distanze**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

31. Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32. Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33. Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34. Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

35. Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36. Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37. Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

38. Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39. Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

40. Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

41. Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42. Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

43. Superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

44. Altezza urbanistica (AU)

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

45. Volume urbanistico (VU)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.