



COMUNE DI SALÒ

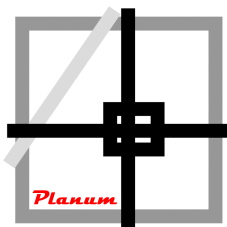
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO II VARIANTE GENERALE

PIANO DELLE REGOLE

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

A01PR



INDICE

TITOLO I: NORME GENERALI	5
ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE	5
ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	5
ART. 3 RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DEI SERVIZI	5
ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	6
ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	8
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	20
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	25
ART. 14 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	25
ART. 15 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA	25
ART. 16 NORMATIVA PAESISTICA	26
ART. 17 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	26
ART. 18 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	28
TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO.....	37
ART. 19 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	37
ART. 20 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI	37
ART. 21 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	37
ART. 22 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE	37
ART. 23 NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	38
ART. 24 NORMA GENERALE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI	44
ART. 25 R1 - AREE URBANE DI VALORE TESTIMONIALE, CARATTERIZZATE DA EDIFICI ECCLETTICI, OTTO-NOVECENTESCHI E/O ALTRE PREESISTENZE STORICHE	46
ART. 26 R2 - AREE URBANE CARATTERIZZATE DA EDIFICAZIONE INTENSIVA, CON TIPOLOGIE EDILIZIE PLURIFAMILIARI E/O MULTIPIANO	47
ART. 27 R3 - AREE URBANE CARATTERIZZATE DA EDIFICAZIONE A MEDIA DENSITÀ, CON TIPOLOGIE EDILIZIE MONO E BIFAMILIARI	48
ART. 28 R4 - AREE URBANE CARATTERIZZATE DA EDIFICAZIONE RADA, CON TIPOLOGIE EDILIZIE MONO E BIFAMILIARI	48
ART. 29 R5 - AREE URBANE CARATTERIZZATE DA EDIFICI A SCHIERA, COSTITUITI DA TIPOLOGIE EDILIZIE FORMATE DALL'ACOSTAMENTO DI PIÙ UNITÀ ABITATIVE MONOFAMILIARI	49
ART. 30 R6 - AREE URBANE CARATTERIZZATE DA INTERVENTI EDILIZI CON PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA UNITARIA, FORMATI	

	DALL'AGGREGAZIONE DI EDIFICI PLURIFAMILIARI, DOTATI DI SPAZI APERTI COMPOSITIVAMENTE COERENTI	49
ART. 31	R7 - AREE URBANE DI TRANSIZIONE	49
ART. 32	R8 - AREE URBANE LIBERE, MARGINALI E/O DI INTEGRAZIONE AI TESSUTI URBANI CONSOLIDATI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (LOTTI LIBERI).	50
ART. 33	PAR - AMBITI INTERESSATI DA PIANI ATTUATIVI GIA' PREVISTI E/O VIGENTI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	51
ART. 34	ARU - AMBITI DI RICONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA	52
ART. 35	VUS - VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA	55
ART. 36	NORMA GENERALE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI	56
ART. 37	P1 - AREE URBANE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA	57
ART. 38	C1 - AREE URBANE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E/O DIREZIONALE	59
ART. 39	TR - AREE URBANE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TURISTICO- RICETTIVA	61
ART. 40	DC - DISTRIBUTORI DI CARBURANTI	63
ART. 41	AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - NORME GENERALI	65
ART. 42	AAS - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA	67
ART. 43	AS - AREE DI SALVAGUARDIA	70
ART. 44	VC - VERDE DI CONNESSIONE TRA AMBIENTE EDIFICATO E RURALE	73
ART. 45	AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	75
Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI		80

TITOLO I: NORME GENERALI

ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE

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 Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 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 territoriali disciplinati dal Piano delle Regole.
4. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
5. Il Piano delle Regole contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

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

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, 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 PIANO DELLE REGOLE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Documento di Piano detta gli obiettivi e le linee strategiche di indirizzo delle azioni del PGT, alle quali anche le previsioni del Piano delle Regole si devono uniformare.
2. Il Piano dei Servizi deve armonizzare gli obiettivi di Piano con il progetto della città pubblica, articolata nei servizi pubblici e privati di interesse pubblico e generale.
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 Piano delle Regole. Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi ed al Documento di Piano possono comportare modifiche al Piano delle Regole.
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 ciclopeditoni 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 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 (mobilifici, 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 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 20% 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 servizi pubblici 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 reperimento, i servizi pubblici di cui all'art. 10.1 possono essere interamente monetizzati; in questo caso il mutamento di destinazione d'uso in ambiti diversi dai NAF non può riguardare SV a destinazione commerciale maggiori di 250 mq.

ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il Piano delle Regole si attua attraverso:
 - titoli abilitativi diretti, segnalazioni e comunicazioni;
 - titoli abilitativi diretti soggetti a convenzionamento (permesso di costruire convenzionato - PdCC);
 - piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.Per tipologia e denominazione dei titoli abilitativi si deve in ogni caso fare riferimento alla normativa vigente in materia, che prevale sul presente articolo.
2. Costituiscono attività edilizia libera gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e l'installazione di impianti ai sensi dell'art. 17, D.Lgs. 128/2006.

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.

6. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni, tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali, di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tali ambiti si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento dell'approvazione o della stipula della convenzione.

8.2 Permesso di costruire convenzionato (PdCC)

1. Il permesso di costruire convenzionato (PdCC) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del tessuto urbano consolidato ai sensi dell'articolo 31 della L. 1150/1942, dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli articoli 10 e 36 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii, ovvero quando è prevista l'individuazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'ART. 7.
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, non è necessaria la convenzione di cui al comma 3.

6. 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.
7. Per ogni ambito soggetto a PdCC convenzionato sono fatte salve le prescrizioni, tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali, di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tali ambiti si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento dell'approvazione o della stipula della convenzione.

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, ai sensi degli 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 prezziario 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 45.1 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. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., articoli 63 e 64:
 - Nuclei d'Antica Formazione (NAF);
 - Ambiti del tessuto urbano consolidato in R1 ed R8, nonché gli ambiti posti tra la strada litoranea e il fronte lago (Barbarano, Le Rive, ecc...);
 - Aree di riconversione e di riqualificazione urbana (ARU);
 - Aree agricole di salvaguardia (AAS);
 - Aree di salvaguardia (AS);
 - Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale (VC);
 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ANT).
2. Ai fini dell'applicazione dell'art. 64, comma 1, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. i limiti di altezza sono prescritti dalle presenti norme nella singola disciplina di ambito o area.
3. Qualora la quota di imposta del colmo, la pendenza delle falde e la forma esterna dei fabbricati preesistenti vengono rispettate, è consentita l'applicazione, in tutti gli ambiti territoriali, dei disposti di cui agli art. 63 e 64 della L.R. 12/05 e s.m.i., senza esclusione di nessun ambito.
4. Gli interventi edilizi per il recupero del sottotetto, nel caso di edifici plurifamiliari, a schiera o a blocco, sono subordinati alla presentazione ed alla realizzazione di un progetto unitario.
5. Non sono considerati, ai fini dei commi precedenti, gli edifici che saranno oggetto di totale demolizione e ricostruzione contestuali all'utilizzo d'eventuali ampliamenti consentiti dalle presenti norme.
6. Per quanto non specificato si applicano le disposizioni del Titolo IV, Capo I della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

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 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 sostanziali 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. 45.7; per i corridoi ecologici della REC si faccia riferimento all'ART.45.8.
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 ciclopeditoni.
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 ripermabilizzazione), 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 allegate 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 ciclopeditoni

- 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 ciclopeditoni 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 chiroterri; in caso di presenza l'asportazione dovrà essere eseguita da personale specializzato. E' necessario fare riferimento alle Linee guida per la conservazione dei Chiroterri 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 Chiroterri.

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 DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche disposizioni definite dal Documento di Piano.

ART. 20 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. 21 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso dei suoli il presente Piano delle Regole definisce per ciascun ambito del tessuto urbano consolidato o per ciascuna area ad esso esterna le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie, nonché le destinazioni escluse con riferimento alle definizioni di cui al precedente ART. 6.
2. Gli ambiti ed aree disciplinati dalle presenti norme di attuazione, sono individuati nella cartografia del Piano delle Regole.

ART. 22 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE

22.1 Sopralzi

1. Gli edifici esistenti negli ambiti con prevalente destinazione residenziale, commerciale-direzionale, turistico-ricettiva o produttiva, eccetto quelli compresi nei NAF, le cui distanze dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche non sono conformi ai distacchi prescritti, possono essere oggetto di sovrizzo, innalzando la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta esistente sovrastante il piano di campagna, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte. In tali casi è ammessa la deroga in tema di distanze dai confini e dalle strade pubbliche che devono rispettare solo la normativa di cui al Codice Civile e quella relativa al minimo inderogabile dei 10,00 metri tra pareti finestrate di edifici fronteggianti, fatte salve le disposizioni vigenti per il recupero a scopo abitativo dei sottotetti.

22.2 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.

22.3 Norme particolari per la demolizione dei fabbricati e ricostruzione non contestuale

1. Nei casi in cui, a seguito di accertato rischio per l'incolumità delle persone derivante dalla precaria staticità, si renda necessaria la demolizione di fabbricati o parti di essi, i volumi e le superfici demolite possono essere recuperati anche non contestualmente all'intervento di demolizione. La successiva ricostruzione di volumi e superfici deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni cartografiche e normative del PGT vigente al momento della ricostruzione stessa. Tali interventi si configurano come ristrutturazione edilizia esclusivamente se nella fase autorizzativa della demolizione viene presentato un dettagliato computo delle superfici e dei volumi oggetto di intervento, che costituisce il credito volumetrico per la ricostruzione.

22.4 Trasferimento potenzialità edificatoria

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

22.5 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.

22.6 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.

22.7 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale

1. Parti del territorio comunale disciplinate dal Piano delle Regole sono anche individuate dal Documento di Piano come ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) della L.R. 12/2005. L'art. 21 delle NTA del DdP disciplina gli incentivi e le modalità di attuazione degli stessi, che prevalgono sulle disposizioni normative del Piano delle Regole per quanto di competenza.

ART. 23 NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

23.1 Obiettivi

1. Nei Nuclei di Antica Formazione sono compresi gli edifici e gli ambienti che rivestono un carattere di valore storico e ambientale ovvero che testimoniano il nucleo urbano originario del sistema antropico comunale.
2. L'operatività nei NAF ed il complesso delle operazioni programmate per il patrimonio culturale ed ambientale devono perseguire la conservazione della struttura sociale

esistente e la ristrutturazione della sua dimensione demografica, al fine di mantenere nei nuclei antichi la forma di centri della comunità.

3. Le prescrizioni di piano tendono alla valorizzazione dei nuclei fondativi ed all'eliminazione di ogni attività che provochi disturbo o risulti incompatibile con la vocazione prevalentemente residenziale.
4. Il risanamento ed il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti nei limiti dei NAF, devono essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone, con opportuni e aggiornati interventi, la salvaguardia e la conservazione. Nelle parti originarie, fatte salve le esigenze di stabilità degli edifici, non sono ammesse sostituzioni, alterazioni, false imitazioni. Il restauro deve essere riconoscibile e denunciato e deve essere adeguatamente considerato il problema dell'inserimento ambientale degli eventuali nuovi manufatti e edifici.
5. Ogni intervento di tipo urbanistico e edilizio nei Nuclei di Antica Formazione si attua mediante il combinato disposto di norme generali e di prescrizioni applicabili esclusivamente agli edifici ed agli isolati individuati internamente al perimetro dei nuclei antichi.
6. Gli ambiti NAF sono assimilati alle zone "A" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.
7. Tutti gli ambiti NAF sono considerati "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 27 della L. 457/1978.

23.2 Elementi costitutivi dell'indagine sui NAF

1. L'indagine di dettaglio sugli immobili compresi nei NAF individua gli isolati e numera ciascun edificio interno al loro perimetro. Tale analisi è allegata alle presenti norme per farne parte integrante e sostanziale.
Per gli ambiti territoriali individuati dal PdR come Nuclei di Antica Formazione valgono le specifiche "Schede Unità di analisi" riportanti le indagini sui Nuclei di Antica Formazione, le analisi degli isolati e le prescrizioni operative, allegate al Piano delle Regole per farne parte integrante, oltre alle disposizioni generali di cui alle presenti norme. In caso di necessità di particolari interventi per la ricontestualizzazione degli immobili le schede analitiche possono definire eventuali prescrizioni particolari, anche legate ad un riordino altimetrico e planimetrico delle strutture.
2. L'intero sistema dei nuclei antichi cittadini (del capoluogo e delle frazioni) è stato analizzato sotto il profilo dello stato di conservazione, delle destinazioni d'uso e dei valori storico, architettonico e ambientale attraverso la compilazione di schede di indagine che contengono (anche) indicazioni relative agli interventi ammessi. L'analisi effettuata individua i perimetri dei NAF negli ambiti storicamente consolidati del tessuto urbano in questione delimitandone gli edifici e gli spazi privati e pubblici ad essi pertinenti. All'interno del confine di ogni nucleo antico sono individuati i singoli isolati di delimitazione, finalizzati ad una partizione razionale dell'analisi degli edifici esistenti. Per unità di analisi s'intendono tutti gli edifici compresi all'interno di ciascun isolato. Le eventuali prescrizioni particolari di cui alle schede d'analisi degli edifici di cui al precedente comma 1 sono prevalenti alla normativa generale collegata al grado d'operatività.

23.2.1 Analisi storico-architettonica e ambientale

1. Le diverse fasi di analisi, di seguito descritte, associando ad ogni edificio una valenza storica, architettonica ed ambientale, una destinazione d'uso alla quale esso è funzionale nonché lo stato di conservazione in cui l'unità di analisi versa, permettono di definire la tipologia di intervento ammissibile, al fine di preservare l'integrità e l'originalità dell'edificio in questione.

23.2.2 Analisi funzionale

1. L'analisi funzionale degli edifici rilevati internamente al perimetro di delimitazione dei NAF evidenzia la destinazione d'uso di ogni fabbricato censito in fase di rilevazione. Per destinazione d'uso s'intendono le seguenti:
 - I Residenza: si intendono i volumi riservati ad una destinazione funzionale puramente residenziale; vi si comprendono altresì i volumi aventi funzione pertinenziale o accessoria alla residenza, purché inglobati in un edificio che abbia funzione abitativa prevalente.
 - II Attività commerciali: con tale funzione, vengono classificati negozi per la vendita all'ingrosso o al dettaglio, indipendentemente dalle tabelle merceologiche.
 - III Uffici privati: si intendono studi professionali, uffici direzionali o di servizio, istituti di credito.
 - IV Attività produttive artigianali: con tale funzione, vengono classificati laboratori artigianali, depositi di prodotti lavorati ed edifici adibiti allo stoccaggio di materiale.
 - V Garage e depositi: si intendono i volumi adibiti alla funzione di pertinenza ed accessori alla residenza, non inglobati in edifici con funzione abitativa prevalente.
 - VI Pubblici esercizi: con tale funzione si intendono le attività ristorative e ricettive di media grandezza.
 - VII Servizi pubblici: classificazione relativa ad attività collettive. Vengono classificati con la funzione di servizio pubblico le attività di rappresentanza Amministrativa, di Istituti culturali e di servizi di interesse collettivo di cui all'art. 9 della LR 12/05.
 - VIII Per un'analisi dettagliata dei servizi pubblici relativi ad immobili compresi nel tessuto dei NAF, si rimanda al PdS allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale.

23.2.3 Stato di conservazione

1. La classificazione dello stato di conservazione è il risultato della valutazione di parametri relativi all'analisi delle patologie di degrado che, attestando la qualità ai fini fruitivi di un edificio, riguardano le parti, strutturali o non, delle unità d'analisi.
In funzione dello status quo dell'edificio si distinguono le seguenti condizioni:
 - I Buono stato: è lo stato di conservazione degli edifici caratterizzati da parti strutturali e complementari prive di qualunque forma di degrado, anche superficiale.
 - II Mediocre: è lo stato di conservazione relativo agli edifici strutturalmente in buone condizioni ma che necessitano di interventi minimi di rinnovamento e/o sostituzione delle finiture degli elementi architettonici delle unità di analisi.
 - III Pessimo: è lo stato di conservazione relativo agli edifici che, versando in condizioni tali da impedirne (in parte o del tutto), la fruibilità, necessitano di interventi di consolidamento della struttura, nonché di risarcimento delle lesioni del paramento murario dell'edificio.

23.3 Destinazioni degli edifici e dotazione di servizi pubblici di interesse generale

1. In tutti gli edifici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite all'ART. 6:
 - residenze (1.1)
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 400 mq di SL
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - agriturismo (6.4)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
2. Le destinazioni d'uso non citate al comma precedente sono da intendere non ammesse.
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.
4. Le destinazioni d'uso ammesse possono essere integrate dalle funzioni per servizi pubblici o di interesse pubblico secondo quanto eventualmente e puntualmente specificato dal Piano dei Servizi.
5. Per l'insediamento delle destinazioni ammesse deve essere rispettata la dotazione di servizi pubblici di interesse generale prescritta dalle singole modalità di intervento o dal precedente articolo 10.1, salvo possibilità di monetizzazione, anche totale, nel caso di accertata impossibilità di reperimento delle quote previste.
6. Per i cambi di destinazione d'uso senza opere si fa riferimento alla disciplina dettata dall'ART. 7.

23.4 Indici e parametri

1. Indice Fondiario SL: pari all'esistente al netto delle superfetazioni; sono considerati SL esistenti i portici e le logge se chiusi su almeno il 50% del loro perimetro; la realizzazione di soppalchi all'interno dell'involucro edilizio non costituisce SL.
2. Altezza massima: pari all'esistente.
3. Arretramenti dal filo strada: pari all'esistente.
4. Distacco fra gli edifici e dai confini: Per le operazioni di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione e risanamento conservativo, le distanze tra gli edifici e dai confini non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Per interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica si dovranno mantenere le cortine urbane e gli allineamenti preesistenti, eventuali situazioni di aderenza agli edifici preesistenti lo di edificazione a confine, saranno assentibili previa convenzione registrata e trascritta tra i privati interessati.
5. La superficie da destinare ai parcheggi pertinenziali, ai sensi della L. 122/1989, dovrà essere conteggiata con esclusione dei corselli e dei relativi spazi di manovra, considerando solo l'effettiva superficie destinata agli stalli ed al parcheggio dei veicoli.

23.5 Interventi consentiti

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e ammessi all'interno dei Nuclei di Antica Formazione sono indicati nelle specifiche schede, relative ai vari isolati, allegate al PdR. La regolamentazione degli interventi è stata disciplinata attraverso una serie di indicazioni, a partire da quelle di carattere generale e derivanti da atti normativi e regolamentari, fino a giungere ad indicazioni di dettaglio per le singole componenti del patrimonio edilizio.
2. Tali interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del centro storico nella sua interezza e, quindi, anche di tutti quei manufatti di valore storico, artistico e ambientale che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano quali muri, archi, portali, santelle, immagini votive, pavimentazioni di strade, cortili in pietra, giardini alberati ed altri elementi di arredo urbano.
3. Dovranno essere tutelati gli spazi verdi con interventi tesi al recupero di parti degradate. Non è quindi ammessa, nei cortili e nei giardini, l'occupazione in superficie con qualsiasi tipo di costruzione. Nel caso dovessero essere realizzati box interrati, non sono ammesse rampe di discesa bensì impianti meccanici di sollevamento, il tutto nel rispetto delle alberature di pregio esistenti.
4. Gli interventi sono definiti all'art. 5, ad eccezione della Ristrutturazione Conservativa che viene qui definita con caratteri più restrittivi rispetto alla Ristrutturazione Edilizia.

- **Ristrutturazione Conservativa**

L'intervento ammesso è il restauro architettonico e/o il risanamento conservativo con la finalità di riqualificare l'edificio per il conseguimento di migliori standards abitativi senza alterazioni delle caratteristiche architettoniche.

Possono essere apportate modifiche alla destinazione d'uso con funzioni compatibili con la residenza. Per la facciata vincolata non è ammessa alcuna alterazione né la sostituzione di banchine, cornici, gronde, portali ed altri elementi architettonici attualmente presenti.

Sono ammesse modifiche distributive interne, purché non alterino l'impianto strutturale dell'edificio.

Gli interventi che eventualmente potranno essere autorizzati sulla facciata devono essere tali da ripristinare gli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico ed ambientale.

È prescritto il rispetto delle strutture orizzontali e delle coperture originarie, nonché il ripristino di tecniche costruttive e materiali originari per le situazioni che, nel tempo, hanno subito interventi anomali.

È ammessa la trasformazione in residenza dei corpi attualmente rustici o disabitati, previa istituzione di piano attuativo.

Gli interventi di ristrutturazione conservativa sono ammessi esclusivamente per gli edifici appositamente individuati sulle tavole grafiche relative all'analisi dei NAF.

23.6 Obbligatorietà delle modalità d'attuazione

1. L'attuazione delle previsioni per i NAF può avvenire mediante singoli titoli abilitativi a seconda della tipologia dell'intervento proposto, ad eccezione degli interventi ricompresi nelle prescrizioni di cui ai commi successivi.
2. La preventiva approvazione di un Piano di Recupero (PR), anche di iniziativa di singoli privati, è altresì obbligatoria nei seguenti casi:
 - a) per interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che trasformino aree pubbliche in aree per edilizia privata;

- b) per gli interventi senza cambio di destinazione d'uso che interessino SL maggiori o uguali a 1.000,00 mq;
 - c) per interventi che comportino cambio di destinazione d'uso di edifici in altre attività diverse da quella residenziale oltre una soglia dimensionale di 500,00 mq SL, anche senza opere interne.
3. La preventiva predisposizione di un titolo abilitativo convenzionato (PdCC) è obbligatoria nei seguenti casi:
- a) per interventi, senza cambio di destinazione d'uso, che interessino SL maggiori o uguali a 300,00 mq;
 - b) per interventi che comportino cambio di destinazione d'uso di edifici in altre attività diverse da quella residenziale oltre una soglia dimensionale compresa tra 150,00 mq e 500,00 mq SL, anche senza opere interne.
4. I proprietari degli edifici e delle aree, singolarmente ovvero riuniti in consorzio o società, per le quali si rende necessario operare attraverso pianificazione attuativa o PdCC in ordine ad almeno una delle condizioni prescrittive precedenti devono stipulare un'apposita convenzione, registrata e trascritta, con l'Amministrazione Comunale in cui devono essere riportate:
- a) tutte le precisazioni riguardanti la realizzazione del progetto;
 - b) gli impegni assunti dai proprietari, singoli o consorziati;
 - c) le destinazioni d'uso degli immobili;
 - d) le eventuali cessioni di aree per servizi pubblici e/o monetizzazione;
 - e) gli oneri di urbanizzazione;
 - f) i vincoli e le servitù previste dal progetto.
- Ad avvenuta stipula della convenzione, i proprietari possono ottenere il rilascio dei necessari titoli abilitativi, previa presentazione di progetti edilizi.
5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione delle quote per servizi pubblici dovute e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche la convenzione non è necessaria.

23.7 Edifici di valore testimoniale esterni al perimetro dei NAF

1. Sono gli edifici di valore storico-testimoniale ricadenti nei vari ambiti del PdR, identificati con apposita campitura nelle tavole grafiche, esterni o interni al tessuto consolidato, e comprendono ville storiche, cascine, nuclei di origine storica e tutti gli edifici con rilevante valore storico-tipologico e paesistico-ambientale. Trattasi di immobili che nei tessuti insediativi di Salò assumono il significato di "edifici superstiti", considerato che in epoca recente il processo evolutivo urbano ha interessato anche ambiti extraurbani. Per questo tali edifici vanno salvaguardati nelle loro caratteristiche essenziali.
2. Per tali immobili sono promosse la conservazione, la tutela e la valorizzazione della leggibilità dell'origine storica e testimoniale dei manufatti edilizi, con particolare riferimento alla tutela e alla conservazione dell'impianto complessivo, delle strutture, degli elementi originari e delle relazioni che queste componenti fra loro stabiliscono determinandone il valore storico, architettonico e tipologico.
3. Per gli immobili individuati in tale categoria valgono gli indirizzi e le norme relative agli ambiti del PGT entro cui ricadono, e gli interventi consentiti sono i seguenti:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione conservativa, come definita all'art. 23.5.

4. Tutti gli interventi sopra elencati devono essere rivolti alla salvaguardia complessiva dell'organismo edilizio pur consentendone l'adeguamento funzionale a standards abitativi attuali.

ART. 24 NORMA GENERALE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI

1. Il Piano delle Regole identifica con gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale il tessuto residenziale esistente e di completamento in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di modesta entità. Tali ambiti rappresentano l'insieme integrato di tutti i tessuti generati dai processi di espansione della città novecentesca esterna agli ambiti della città antica. Includono gli ambiti urbani generati dall'attuazione degli strumenti urbanistici generali e dei relativi strumenti urbanistici attuativi successivi al dopoguerra e le trasformazioni generate per sostituzione di attività dismesse e/o in seguito a riqualificazione con parziale o totale conversione delle funzioni originarie.
2. Per gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale il Piano delle Regole sviluppa essenzialmente una strategia di riqualificazione urbanistica, con interventi che tendono al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente ed al consolidamento delle aree libere esistenti. In particolare, gli interventi previsti sono mirati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) la qualificazione degli spazi pubblici;
 - b) la conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) il miglioramento della qualità architettonica e funzionale del patrimonio edilizio, unitamente al miglioramento della sua efficienza tecnologica;
 - d) il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente (dotazione di impianti, autorimesse, ecc.), da perseguire anche con sostituzioni parziali o totali;
 - e) la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. Gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale sono articolati come di seguito:
 - R1 Aree urbane di valore testimoniale, caratterizzate da edifici eclettici, otto-novecenteschi e/o altre preesistenze storiche;
 - R2 Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva, con tipologie edilizie plurifamiliari e/o multipiano;
 - R3 Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità, con tipologie edilizie a blocco e mono-bifamiliari;
 - R4 Aree urbane caratterizzate da edificazione rada, con tipologie edilizie mono e bifamiliari;
 - R4 Aree urbane caratterizzate da edifici a schiera, costituiti da tipologie edilizie formate dall'accostamento di più unità abitative monofamiliari;
 - R6 Aree urbane caratterizzate da interventi edilizi con progettazione architettonica unitaria, formati dall'aggregazione di edifici plurifamiliari, dotati di spazi aperti compositivamente coerenti;
 - R7 Aree urbane di transizione;
 - R8 Aree urbane libere, marginali e/o di integrazione ai tessuti urbani consolidati a destinazione prevalentemente residenziale (lotti liberi);
 - PAR Ambiti interessati da piani attuativi già previsti e/o vigenti;

ARU Ambiti di riconversione e riqualificazione urbana;

VUS Verde urbano di salvaguardia.

4. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
5. Gli ambiti R, ARU e VUS sono assimilati alle zone “B” di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.
6. Gli ambiti R, ARU e VUS sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e ss.mm.ii.

24.1 Indici e parametri

1. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%, fatte salve indicazioni specifiche nella disciplina d'ambito
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%, fatte salve indicazioni specifiche nella disciplina d'ambito
3. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
4. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
5. 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

24.2 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 - medie strutture di vendita (3.2) fino a 600 mq di SV
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - 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 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;

- gli interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente in aderenza alla SL esistente e sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1; in caso di ampliamento senza cambio di destinazione d'uso, la quota di servizi pubblici è da riferire alla sola SL aggiuntiva;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

24.4 Accessori

1. E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli, tettoie, etc.) esterni al perimetro dell'edificio principale; tali accessori non possono superare in colmo l'altezza di 3,00 m e 2,40 m d'altezza media; per gli stessi si deve prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento. L'ottenimento di titoli abilitativi per l'edificazione di accessori alla residenza è subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti al decoro urbano, in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.
2. È consentita la realizzazione di piscine pertinenziali, anche localizzate in ambiti territoriali diversi ad eccezione degli spazi destinati ai servizi pubblici a condizione che la vasca sia ricompresa in un raggio di 20,00 m dal perimetro dell'edificio esistente.

24.5 Disposizioni particolari

1. Nel tessuto urbano consolidato sono presenti insediamenti residenziali, edificati dal secondo dopoguerra, che presentano caratteristiche insediative ed architettoniche unitarie e ripetitive grazie alle quali costituiscono un esempio di modello insediativo popolare storicizzato da preservare, seppure non direttamente tutelato.
Tali insediamenti sono riscontrabili, a titolo orientativo non esaustivo, nelle seguenti vie: Via Andrea Rini/Via San Giuseppe; Via Edmondo De Amicis; Via Pozzo/Via Roveto; Via Solitro/Via Ronchetti; Via Cattaneo/Via Teresa Saodata; Via Cantore; Via Camillo Golgi; Via Burago/Via Valene.
Gli interventi edilizi sui fabbricati riconducibili ad insediamenti unitari devono tendere alla conservazione delle caratteristiche planivolumetriche di massima e ad evitare la frammentazione del linguaggio architettonico e della ripetitività.
2. Le serre non possono essere oggetto di cambio d'uso.

ART. 25 R1 - AREE URBANE DI VALORE TESTIMONIALE, CARATTERIZZATE DA EDIFICI ECCLETTICI, OTTO-NOVECENTESCHI E/O ALTRE PREESISTENZE STORICHE

1. Trattasi di edifici di buona qualità architettonica, che assumono una certa rilevanza nel contesto urbano, in quanto stilisticamente connotati. Questi edifici eclettici, realizzati attorno al perimetro della città storica nel tardo Ottocento o nel Novecento, sono di solito circondati da giardini e/o parchi significativi. Sono altresì compresi in questa classe, edifici rustici di originaria matrice rurale nonché altre preesistenze di valore storico, un tempo destinate ad attività manifatturiere.

25.1 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: esistente
2. Altezza dell'edificio massima: esistente

25.2 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Nell'ambito individuato con il numero 1 è consentito l'ampliamento della SL esistente pari al 5%.

ART. 26 R2 - AREE URBANE CARATTERIZZATE DA EDIFICAZIONE INTENSIVA, CON TIPOLOGIE EDILIZIE PLURIFAMILIARI E/O MULTIPIANO

1. Sono ambiti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da tipologie edilizie a blocco e/o in linea, di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa. Trattasi di volumi in genere massivi e compatti percepibili come manufatti compiuti, caratterizzati da corpi scala che distribuiscono più appartamenti per piano. Questi edifici sono posti all'interno di lotti a giardino, perlopiù saturi, e presentano un elevato grado di diversificazione della morfologia edilizia e del linguaggio architettonico.

26.1 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,40 mq/mq
2. Altezza dell'edificio massima: 10,00 m
3. Incremento nei lotti saturi: massimo 5% della SL alla data del 08/02/2016 (adozione I variante generale).

26.2 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Nell'ambito individuato con il numero 2 è consentito l'ampliamento della SL esistente pari al 15%.
3. Nell'ambito individuato con il numero 3 è ammesso il sovrizzo dell'edificio esistente per una SL massima di 40,00 mq, entro i limiti di altezza dell'ambito.
4. Nell'ambito individuato con il numero 48 è ammessa una nuova SL pari a 55,00 mq da localizzare in sopraelevazione alle autorimesse esistenti.
5. Per l'ambito contrassegnato con il numero 55 è consentito un ampliamento di SL pari alla chiusura del portico esistente, mantenendo la simmetria delle aperture in facciata e fatte salve le norme igienico sanitarie.
6. Per l'ambito contrassegnato con il numero 62 è consentito, per la sola destinazione attività commerciali - pubblici esercizi (3.7), un ampliamento pari a mq 250 di SL, da realizzare sotto la quota del parcheggio e in parte interrato.
7. Per l'ambito contrassegnato con il numero 74 è consentito un ampliamento pari a mq 40 di SL corrispondenti alla chiusura del portico esistente e fatte salve le norme igienico sanitarie.

ART. 27 R3 - AREE URBANE CARATTERIZZATE DA EDIFICAZIONE A MEDIA DENSITÀ, CON TIPOLOGIE EDILIZIE MONO E BIFAMILIARI

1. Sono ambiti a prevalente destinazione residenziale, che presentano lotti di superficie fondiaria non superiore a mq 1.000, caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitative singole e/o binate, di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa. Le unità abitative possono essere binate sia con accostamenti orizzontali che con sovrapposizioni verticali.

27.1 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,30 mq/mq
2. Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
3. Altezza dell'edificio massima per recupero sottotetto: 9,50 m

27.2 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Per l'ambito individuato con il numero 4 è consentito l'ampliamento della SL esistente pari a 85 mq esclusivamente con soprizzo di altezza massima pari all'esistente + 2,70 m.
3. Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato al numero 5 è consentito l'ampliamento della SL esistente pari al 20%.
4. Nell'ambito individuato con il numero 45 è consentito l'ampliamento mediante la chiusura del porticato di superficie pari a 70,00 mq SL al fine di realizzare camere e servizi.
5. Nell'ambito individuato con il numero 49 è consentito l'ampliamento pari a 20,00 mq SL.
6. Per l'ambito contrassegnato con il numero 70 è consentito un ampliamento per un piano aggiuntivo in sovrizzo sulla proiezione orizzontale del fabbricato esistente.

ART. 28 R4 - AREE URBANE CARATTERIZZATE DA EDIFICAZIONE RADA, CON TIPOLOGIE EDILIZIE MONO E BIFAMILIARI

1. Sono ambiti a prevalente destinazione residenziale, che presentano lotti più ampi rispetto a quelli della classe precedente. Essi sono caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitative singole e/o binate, di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa. Le unità abitative possono essere binate sia con accostamenti orizzontali che con sovrapposizioni verticali.

28.1 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,40 mq/mq
2. Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
3. Altezza dell'edificio massima per recupero sottotetto: 9,50 m

28.2 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Per l'ambito contrassegnato con il numero 6 è consentita l'edificazione della SL residua anche in aderenza all'edificio inserito nel NAF.

3. Per l'ambito contrassegnato con il numero 50 la potenzialità edificatoria può derivare esclusivamente in trasferimento dalla SL esistente sull'adiacente mappale foglio 9, n. 1424.
4. Per l'ambito contrassegnato con il numero 78 è ammessa un'altezza dell'edificio massima pari a 13,50 m.

ART. 29 R5 - AREE URBANE CARATTERIZZATE DA EDIFICI A SCHIERA, COSTITUITI DA TIPOLOGIE EDILIZIE FORMATE DALL'ACOSTAMENTO DI PIÙ UNITÀ ABITATIVE MONOFAMILIARI

1. Sono ambiti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da tipologie edilizie formate dall'associazione di singole unità abitative che presentano in genere un fronte stretto per svilupparsi in profondità e in altezza su più piani. La loro riconoscibilità all'interno dei tessuti urbani testimonia la volontà di conciliare un buon livello di comfort abitativo e privacy con soluzioni planimetriche volte ad un minore consumo di suolo rispetto alle tipologie mono e/o bifamiliari.

29.1 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,40 mq/mq
2. Altezza dell'edificio massima: 9,50 m

ART. 30 R6 - AREE URBANE CARATTERIZZATE DA INTERVENTI EDILIZI CON PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA UNITARIA, FORMATI DALL'AGGREGAZIONE DI EDIFICI PLURIFAMILIARI, DOTATI DI SPAZI APERTI COMPOSITIVAMENTE COERENTI

1. Trattasi di ambiti caratterizzati da complessi edilizi plurialloggio a cui è stato intenzionalmente sovrapposto un trattamento architettonico unitario. Il loro riconoscimento nei tessuti urbani recenti caratterizza episodi edilizi compiuti sul piano morfologico e stilistico.

30.1 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,40 mq/mq
2. Altezza dell'edificio massima: 9,50 m

ART. 31 R7 - AREE URBANE DI TRANSIZIONE

1. Trattasi di aree edificate ai margini del tessuto urbano consolidato, spesso confinanti con aree extraurbane agricole o naturali. Pur non derivando da uno sviluppo unitario ma avvenuto per singole aggregazioni, queste zone sono divenute nel tempo aree con caratteristiche urbane che devono essere riconosciute come insediamenti consolidati, superando il concetto di insediamenti sparsi in area extraurbana non più adeguato.

31.1 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: esistente

2. Altezza dell'edificio massima: esistente
3. Incremento: 20% SL e 20% della SCOP esistenti alla data del 08/02/2016 (adozione I variante generale), comunque con il limite massimo di 50,00 mq; tali incrementi devono ricomprendere gli ampliamenti già assentiti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti a far data dal 13 marzo 1998.

31.2 Disposizioni particolari

1. Per l'ambito contrassegnato con il numero 41 è consentita la realizzazione di un deposito a servizio dell'attività agricola esistente fino ad un massimo di 50 mq di SL.
L'altezza massima non può essere superiore a 4,50 m.
2. Per l'ambito contrassegnato con il numero 42 è consentito, per la realizzazione della volumetria in ampliamento all'esistente, derogare alla fascia di rispetto stradale e quindi collocare i nuovi volumi in corrispondenza dell'attuale sedime della rampa di accesso all'interrato.
3. Nell'ambito contrassegnato con il numero 43 è consentita la demolizione dell'immobile residenziale esistente, insistente negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, e la successiva ricostruzione al di fuori della fascia di rispetto del RIM, nell'area individuata nelle tavole del PdR all'interno delle aree di salvaguardia. Compatibilmente con i caratteri paesaggistico-ambientali del contesto, la volumetria ricostruita, con altezza massima pari a due piani fuori terra, dovrà però essere pari a quella esistente, senza la possibilità di usufruire degli ampliamenti ammessi dal PGT in area di salvaguardia.
4. Nell'ambito contrassegnato con il numero 56, fatto salvo il rispetto del Reticolo Idrico Minore, è consentito un intervento di nuova costruzione per una struttura agricola a destinazione 6.2 giardino di agrumi, da realizzare in pietra e composta da: muro a monte; due muri di controvento; balze (cole) in numero di 3 con profondità massima di ml 5; pilastri a delimitazione perimetrale dei terrazzamenti; scale di collegamento tra le balze.
5. Nell'ambito contrassegnato con il numero 58 è consentito l'ampliamento del fabbricato esistente con i seguenti limiti massimi: 20,00 mq SL al piano terra; 20,00 mq SA al piano interrato.
6. Nell'ambito contrassegnato con il numero 59 è consentito l'ampliamento del fabbricato esistente con i seguenti limiti massimi: 70,00 mq SL.
7. Per l'ambito contrassegnato con il numero 71 è consentito il recupero a fini abitativi del sottotetto esistente in deroga all'altezza massima prevista al solo fine di raggiungere l'altezza media ponderale pari a 2,40 m.
8. Per l'ambito contrassegnato con il numero 72 è ammesso un incremento di SL pari alla chiusura della veranda esistente e fatte salve le norme igienico sanitarie.
9. Per l'ambito contrassegnato con il numero 77 , è consentito un intervento di nuova costruzione per un portico a copertura del parcheggio scoperto esistente.

ART. 32 R8 - AREE URBANE LIBERE, MARGINALI E/O DI INTEGRAZIONE AI TESSUTI URBANI CONSOLIDATI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (LOTTE LIBERI).

1. Sono lotti liberi, non ancora edificati, collocati all'interno o al margine del tessuto urbano consolidato, in prossimità di ambiti prevalentemente residenziali. Il riconoscimento di aree interstiziali o liminari a contesti già compromessi dall'edificazione e dotati di urbanizzazioni, consente il completamento del tessuto consolidato ed una migliore

definizione della forma urbana nel suo complesso, attraverso interventi edilizi assonanti e compatibili con gli ambiti presenti al contorno.

32.1 Indici e parametri

AMBITO	1	2	4	5a	5b	12	13
SL predeterminata	166 mq	150 mq	266 mq	266 mq	266 mq	230 mq	570 mq
Altezza dell'edificio massima	6,00 m	6,00 m	6,00 m	6,50 m	6,00 m	9,50 m	4,50 m

32.2 Modalità di intervento specifiche

1. Per le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse:

- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

32.3 Disposizioni particolari

1. Per l'ambito contrassegnato con il numero 13 la potenzialità edificatoria deve essere distribuita in tre edifici unifamiliari indipendenti.

ART. 33 PAR - AMBITI INTERESSATI DA PIANI ATTUATIVI GIA' PREVISTI E/O VIGENTI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione residenziale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni, tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali, di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento dell'approvazione o della stipula della convenzione.
3. Sono fatte salve le possibilità di attuazione per stralci di cui all'art. 8.1.

33.1 Disposizioni generali

1. In caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche con opere di urbanizzazione collaudate favorevolmente, si applicano le disposizioni valide per le aree R4. mantenendo i medesimi indici e parametri definiti nel provvedimento di approvazione o in convenzione urbanistica.
2. In questi casi, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2 relative agli interventi ammessi devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.

33.2 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.

Ambito	Peso insediativo ammissibile	Altezza dell'edificio massima
1	Volume da convenzione/progetto	9,00
4	Volume da convenzione/progetto (2.545 mc, di cui 1.260 mc commerciali, 1.285 mc residenziali)	9,00
6	4.200 mc compreso esistente, con le seguenti prescrizioni: - due unifamiliari da 600 mc ognuna; demolizione del rustico posto più a nord; - ampliamento di 500 mc dell'edificio principale posto a sud	9,00

2. Per l'ambito contrassegnato con la sigla ex- AdT17 costituito dai mappali 4923,4939, 6046, 6047, 6048, 6049 del Foglio 9 già oggetto di approvazione di P.A. con D.G.C. n. 80 del 25/07/2019, l'obbligo di cessione dell'area per la realizzazione di percorso pedonale lungo i confini nord ed est sarà assolto dal pagamento del valore dell'area medesima.

ART. 34 ARU - AMBITI DI RICONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA

1. Sono ambiti, inseriti nel tessuto urbano consolidato con destinazione prevalentemente residenziale, interessati dalla presenza di attività commiste e da edifici preesistenti incongrui con il contesto d'immediato riferimento. Per tali ambiti si prevede la riqualificazione ambientale complessiva ed il miglioramento della qualità urbana, anche attraverso interventi di riconversione e riorganizzazione, funzionale e tipologica, volti a perseguire una maggiore compatibilità con il contesto circostante. Vengono ricompresi in tali ambiti anche edifici a destinazione residenziale localizzati in continuità con ambiti edilizi più ampi che vengono sottoposti a riconversione.
2. Gli interventi di riqualificazione possono essere assentiti convenzionando le singole unità minime d'intervento ovvero gruppi d'unità minime d'intervento eventualmente individuate nelle tavole grafiche del Piano delle Regole.
3. Per gli edifici di interesse storico-architettonico evidenziati dalle cartografie del PdR ovvero segnalati dall'analisi paesistica del PGT e dai piani sovraordinati deve essere conservato l'impianto storico edilizio.
4. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
5. Gli ambiti ARU sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e ss.mm.ii.

34.1 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:
 - residenze di servizio (1.2)
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino a 400 mq di SV
 - attività commerciali - centri commerciali (3.4)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - 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.

34.2 Indici e parametri

1. SL predefinita: preesistente
2. Indice di copertura (IC) massimo: 80%
3. Altezza dell'edificio massima: 9,50 m o esistente se superiore
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
7. 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

34.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2; gli interventi di nuova costruzione non devono rispettare l'obbligo di aderenza alla SL esistente dell'art. 24.3;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

34.4 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. ARU n. 1: SL preesistente; gli interventi di riconversione sono ammessi anche per singoli stralci corrispondenti ai subalterni delle unità catastali. Nel caso di dimostrata impossibilità

di reperimento, i servizi pubblici di cui all'art. 10.1 possono essere interamente monetizzati.

3. ARU n. 2: è consentita la destinazione residenziale per 1.200 mq SL solo tramite PA che preveda la demolizione-riqualificazione dei volumi esistenti in riduzione; Il PA relativo a tale intervento, dovrà obbligatoriamente predisporre un apposito e dettagliato studio della mobilità e della sosta volto ad analizzare e proporre adeguate soluzioni viabilistiche estese al contesto di riferimento. In particolare, andranno indagate le problematiche relative all'accessibilità del sito e al parcheggio dei veicoli. Le relative localizzazioni andranno previste in modo da minimizzare gli spostamenti, massimizzandone la funzionalità e la sicurezza. Il reperimento di aree per servizi pubblici, in particolare per la dotazione di parcheggi, non potrà essere oggetto di monetizzazione per almeno una quota pari all'80% del totale della quota da reperire.
4. ARU n. 3: è consentita la demolizione del manufatto esistente in lamiera e il conseguente recupero della relativa SL in aderenza al fabbricato esistente. L'intervento è subordinato a PdCc con l'obbligo di mantenere un varco libero per l'accesso a lago, di larghezza pari almeno a 10m, calcolati oltre il vicolo pubblico esistente. I volumi così ricomposti potranno avere le destinazioni d'uso commerciali al piano terra e residenziali ai piani superiori. Fino all'attuazione dell'intervento di cui sopra, il piano terra dell'edificio esistente, ad esclusione del manufatto in lamiera, potrà essere oggetto di cambio d'uso a destinazione commerciale tramite titolo abilitativo diretto.
5. ARU n. 4: VU preesistente; altezza dell'edificio massima: 11,00 m.
6. ARU n. 5: SL preesistente.
7. ARU n. 6: è consentita la riqualificazione dell'area tramite il recupero della volumetria esistente a destinazione residenziale, ricettiva-ristorativa e commerciale, anche con demolizione e nuova costruzione. L'intervento è subordinato a PdCc con l'obbligo di mantenere un cono visivo verso il lago di larghezza pari a 5 m da mantenere ineditato al fine di garantire la permeabilità percettiva dalla via pubblica verso il lago. L'intervento dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico-ambientale del nuovo manufatto che potrà essere realizzato su due piani fuori terra con altezza massima pari a 6,50m.
8. ARU n. 7: è consentita l'integrale riconversione dell'immobile e delle aree interessate a destinazione residenziale legata all'attività alberghiera prevista nel comparto Ex Tavina con un atto di vincolo pertinenziale che ne impedisca il libero utilizzo e la compravendita non legata a tale scopo. Non è dovuta la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 10.2. E' ammesso il mantenimento della SL preesistente, anche nel caso di intervento di nuova costruzione. E' ammessa l'altezza massima dell'edificio pari a 11,00 m. E' ammessa la deroga al rispetto del taglio minimo degli alloggi come prescritto dallo Regolamento edilizio.

ART. 35 VUS - VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA

1. Sono ambiti urbani, costituiti prevalentemente da aree libere verdi, giardini, broli, parchi, aree scoperte di pertinenza a ville, ecc., in cui la componente vegetazionale caratterizza i singoli lotti e contribuisce a definire e qualificare il contesto paesaggistico complessivo. Il riconoscimento e la tutela di questi spazi verdi consentono di conservare e potenziare il patrimonio arboreo e vegetazionale esistente, garantendo al contempo una migliore integrazione delle costruzioni nel quadro paesistico- ambientale di contorno. A tale scopo, in questi ambiti, si persegue l'obiettivo di rafforzare e valorizzare tutte le espressioni fisiche del verde urbano, mantenendo l'assetto vegetazionale e di arredo esistente, e preservando la funzione estetica ed ambientale da esso svolte. Sono consentiti pertanto, interventi volti alla conservazione ed alla manutenzione dei giardini e dei parchi esistenti, alla sistemazione dei cortili e delle aree scoperte, nonché al ripristino ed al potenziamento delle piantumazioni esistenti.
2. Al fine di favorire la promozione e l'incremento degli spazi verdi urbani e di aree verdi attorno alle conurbazioni, si richiama espressamente quanto contenuto nella Legge n. 13 del 2010 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".
3. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

35.1 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: preesistente
2. Incrementi per gli edifici esistenti: massimo 30% della SL e SCOP esistenti, con limite massimo di 50 mq. Gli incrementi consentiti devono ricomprendere gli ampliamenti già assentiti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti a far data dal 13 marzo 1998.
3. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
4. Altezza dell'edificio massima: preesistente
5. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 50%
6. La superficie interrata non adibita ad autorimesse pertinenziali di cui all'art. 9 della L. 122/1989 non può essere superiore al 120% della SCOP complessiva.

35.2 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Per l'ambito contrassegnato con il numero 7, è consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, anche con diversa ubicazione, con la possibilità di ampliamento di cui all'art. 35.1 garantendo un minimo di 33,00 mq SL.
3. Per l'ambito contrassegnato con il numero 8 è consentita la realizzazione di una SL massima di 300 mq, a destinazione residenziale, con altezza massima pari a 6,50 m.
4. Per l'ambito contrassegnato con il numero 9 è consentita la realizzazione di una SL in ampliamento all'esistente pari a massimo 116 mq a destinazione agricola; è ammesso destinare all'attività agricola anche i volumi esistenti al piano primo.
5. Per l'ambito contrassegnato con il numero 10 è consentita la realizzazione di depositi interrati pari a massimo 30 mq, nonché l'applicazione della norma relativa al recupero del sottotetto esistente per fini abitativi, anche attraverso il sopralzo della copertura fino ad un'altezza massima pari a 9,30 m, tramite PdCc.

6. Per l'ambito contrassegnato con il numero 11 è consentita la realizzazione di una nuova unità immobiliare attraverso la realizzazione di un ampliamento volumetrico a destinazione residenziale. L'ampliamento è consentito tramite la realizzazione di un nuovo piano fuori terra in sopralzo dell'edificio esistente.
7. Per l'ambito contrassegnato con il numero 57 è consentita la realizzazione di una SL in ampliamento all'esistente pari a massimo 50 mq.
8. Per l'ambito contrassegnato con il numero 60 è consentita la sola realizzazione di piccole strutture sportive ricreative a servizio della contigua struttura alberghiera, da assoggettare alla stessa tramite atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.
9. Per l'ambito contrassegnato con il numero 61 è consentita la sola realizzazione di un fabbricato accessorio di superficie pari a circa 25,00 mq ed altezza media di 2,40 ml.
10. Per l'ambito contrassegnato con il numero 62 è consentito un ampliamento pari a mq 250 di SL, da realizzare sotto la quota del parcheggio e in parte interrato.

ART. 36 NORMA GENERALE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI

1. Il Piano delle Regole identifica con gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva le aree destinate alle attività produttive, intendendosi per tali tutte le attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi e alle relative attrezzature. Individua le parti di città all'interno delle quali le funzioni produttive di tipo tradizionale e artigianali continuano a rivestire un ruolo predominante. Trattasi in genere di comparti di notevoli dimensioni, in taluni casi fortemente relazionati ad infrastrutture viarie di grande rilievo a scala urbana e che costituiscono delle arterie di connessione con l'ambito territoriale esteso alla prima periferia. Per essi il PGT prevede politiche e azioni mirate al mantenimento delle funzioni esistenti e ad una loro progressiva evoluzione verso attività legate all'innovazione. Tali Ambiti sono costituiti dall'insieme integrato di tutti i tessuti destinati ad attività che costituiscono dei comparti funzionali riconoscibili per impianto e tipologia (capannoni, strutture prefabbricate di ampie dimensioni, complessi produttivi).
2. L'obiettivo è consentire il consolidamento delle attività produttive esistenti, anche mediante operazioni di riorganizzazione funzionale, al fine di perseguire competitività e capacità occupazionale.
3. Gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva sono articolati nelle seguenti classi:
 - P1: Aree urbane a destinazione prevalentemente produttiva;
 - C1: Aree urbane a destinazione prevalentemente commerciale e/o direzionale;
 - TR: Aree urbane a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera;
 - DC: Distributori di carburante.
4. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

ART. 37 P1 - AREE URBANE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente produttive, di carattere artigianale ed industriale, delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali, all'interno di ambiti urbanisticamente dedicati e consoni al sistema di contesto. Ricomprendono anche aree libere, anche di pertinenza ad ambiti produttivi esistenti, su cui è consentito il deposito e lo stoccaggio di materiale, inerte e non inquinate, senza l'utilizzo di manufatti e fabbricati a carattere stabile.

37.1 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - artigianato e industria (5.3)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze di servizio (1.2), per una SU massima di 150 mq a fronte di attività con SL di almeno 500 mq
 - 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 - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - motel (4.2)
 - aree di sosta (4.6)
 - 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.

37.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1,20 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Incremento nei lotti saturi: massimo 10% della SL e 5% della SCOP esistenti alla data del 08/02/2016 (adozione I variante generale)
4. Incremento una tantum per i lotti che, alla data di adozione delle presenti norme, hanno edificabilità fondiaria autorizzata superiore al comma 1: 50% SL esistente
5. Altezza dell'edificio massima: 9,50 m
6. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
7. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
8. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8

9. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 7,50 m per le strade comunali e 10,00 m per le strade provinciali e statali, ai sensi dell'art. 4.7.

37.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione non comportante incremento di SL sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;
 - gli interventi di nuova costruzione comportante incremento di SL sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2; in caso di ampliamento senza cambio di destinazione d'uso, la quota di servizi pubblici è da riferire alla sola SL aggiuntiva;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica 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 le destinazioni d'uso complementari ammesse:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;
 - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi di nuova costruzione per la media struttura di vendita (destinazione 3.2), strutture ricettive alberghiere (destinazione 4.1) e motel (destinazione 4.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

37.4 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Ambiti realizzati all'interno del PA denominato "Noce"
È consentito il solo mantenimento degli indici da convenzione:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1,00 mq/mq
 - Indice di copertura (IC) massimo: 50%
 - Altezza dell'edificio massima: 8,00 m
 - Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
3. Per l'ambito n. 53 individuato nelle tavole grafiche di piano, è consentito un incremento della SL preesistente alla data di adozione del PGT 2009, per un valore non superiore a 250 mq.
4. Nell'ambito identificato con la sigla SUAP1 valgono le disposizioni approvate con D.C.C. n. 1 del 04.02.2019.
5. Per l'ambito contrassegnato con il numero 76 non è ammessa la destinazione artigianato e industria (5.3).

ART. 38 C1 - AREE URBANE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E/O DIREZIONALE

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente commerciali delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole realtà in ambiti urbanisticamente consoni al sistema di contesto.

38.1 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)
 - residenze di servizio (1.2), per una SU massima di 150 mq a fronte di attività con SL di almeno 500 mq
 - 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.

38.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1,20 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Incremento nei lotti saturi: massimo 20% della SL e 10% della SCOP esistenti alla data del 08/02/2016 (adozione I variante generale)
4. Altezza dell'edificio massima: 9,50 m
5. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) 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: 7,50 m per le strade comunali e 10,00 m per le strade provinciali e statali, ai sensi dell'art. 4.7

38.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione non comportante incremento di SL sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;
- gli interventi di nuova costruzione comportante incremento di SL sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2; in caso di ampliamento senza cambio di destinazione d'uso, la quota di servizi pubblici è da riferire alla sola SL aggiuntiva;
- gli interventi di nuova costruzione per la media struttura di vendita (destinazione 3.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica 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 le destinazioni d'uso complementari ammesse:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
- gli interventi di nuova costruzione per strutture ricettive alberghiere (destinazione 4.1) e motel (destinazione 4.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

38.4 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Per l'ambito individuato al numero 12 nelle tavole del PdR, è consentita la destinazione d'uso per servizi pubblici, anche di iniziativa privata, per la struttura socio-sanitaria esistente, e un incremento al piano superiore pari al 30% della SL esistente. La struttura commerciale esistente al piano terra invece, potrà attuare un intervento di riqualificazione dell'immobile esistente anche attraverso l'incremento della SL esistente pari a 800 mq.
3. Per l'ambito contrassegnato con il numero 13 viene predefinita una potenzialità edificatoria non superiore a 2.000 mq SL, comprensivi delle preesistenze alla data d'adozione del PGT, da attuare tramite PA. Tale SL dovrà essere equamente suddivisa in 1.000 mq per la destinazione 3.2 e 1.000 mq per la destinazione 5.1; in ogni caso la quota massima, rispetto al peso insediativo, per la funzione 5.1 è ammessa per un valore non superiore al 50% sul totale.
4. Per l'ambito contrassegnato con il numero 14 è consentito mantenere l'altezza massima pari all'esistente.
5. Sull'ambito contrassegnato con il numero 63 è consentita la realizzazione di un edificio di complessivi mq 170 di SL fuori terra e 100 mq di SL interrata oltre che SA secondo norma di zona dei quali: mq 100 fuori terra e 100 mq di SL interrato a destinazione commerciale; mq 70 di SL destinazione SP-Servizi Pubblici. La cessione al Comune della porzione SP e della SA interrata nonché di n. 2 posti auto pertinenziali scoperti, costituisce

assolvimento di tutti gli obblighi edilizi ed urbanistici relativi alla quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

ART. 39 TR - AREE URBANE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TURISTICO-RICETTIVA

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente turistico- alberghiere delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole realtà in ambiti consoni al sistema di contesto.

39.1 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (3.9)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
 - residenze di servizio (1.2)
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - 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.

39.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: esistente
2. Indice di copertura (IC) massimo: esistente
3. Incremento: massimo 10% della SL e 10% della SCOP esistenti alla data del 08/02/2016 (adozione I variante generale)
4. Altezza dell'edificio massima: esistente
5. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) 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

39.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica 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 le destinazioni d'uso complementari ammesse:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

39.4 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Per l'ambito individuato col numero 15 è consentito un incremento di SL pari a 666,00 mq, oltre all'esistente, con altezza massima pari all'esistente.
3. Per l'ambito individuato col numero 16 è prevista una SL predefinita pari a 4.166,00 mq, comprendendo le volumetrie esistenti alla data di adozione del PGT, con altezza massima pari all'esistente +3,85 m.
4. Per l'ambito individuato col numero 17 consentito un incremento di SL pari a 833,00 mq, oltre all'esistente, con altezza massima pari all'esistente.
5. Per l'ambito individuato col numero 18 (Villa il Rimbalzello), vista l'elevata sensibilità paesaggistico-ambientale del contesto sito nella parte est della penisola di Barbarano a confine con Gardone Riviera (ambito collocato tra la strada gardesana, il torrente Barbarano, le sponde del lago di Garda), la notevole valenza storico-artistico e monumentale dell'immobile vincolato e l'interesse pubblico e generale dell'ambito destinato da tempo a parco e giardino, attrezzature per il tempo libero e lo sport, struttura ristorativa e ricettiva, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Gli interventi approvati dal comune e autorizzati dalla competente Soprintendenza di Brescia, dovranno perseguire la conservazione e la valorizzazione degli immobili sottoposti a tutela e delle funzioni storicamente attribuite all'ambito e al contesto. La convenzione sottoscritta con l'AC in seguito all'approvazione del PA dovrà disciplinare la gestione e fruizione dell'area al fine di garantire e conservare l'interesse pubblico e/o generale dal complesso della "Villa il Rimbalzello".
6. Per l'ambito individuato col numero 51 (Cascina San Zago) è consentito un ampliamento pari a 1.000 mq SL e altezza massima dell'edificio pari a 6,00 m. L'organizzazione dei nuovi volumi deve assecondare nella giacitura e nella composizione volumetrica l'andamento della morfologia esistente, riducendo al minimo opere di scavo e sbancamento. L'impianto insediativo deve rispettare e armonizzarsi con la struttura originaria della cascina San Zago, cercando di limitare il consumo di suolo libero e concentrando l'edificato in prossimità degli immobili già esistenti, e prevedere una

consistente mitigazione ambientale e paesistica costituita da essenze arboree ed arbustive autoctone in modo tale da armonizzare l'inserimento delle previsioni con il pregiato contesto paesaggistico.

7. Per l'ambito individuato col numero 54 è consentito un incremento pari a 250 mq SL oltre l'esistente e con altezza massima dell'edificio pari a 7,00 m.
8. Per l'ambito identificato con la sigla SUAP2 valgono le disposizioni di cui alla convenzione urbanistica sottoscritta in data 17.02.2010, repertorio n. 89185 Notaio Giovanni Battista Calini, registrata il 01.03.2010 al n. 3276 e trascritta il 04.03.2010 ai nn. 1418/888 e 1491/889; previo aggiornamento della convenzione sono ammesse tutte le attività riconducibili alla destinazione strutture ricettive alberghiere (4.1). In applicazione delle definizioni tecniche uniformi viene rideterminata la SL e la SA con le seguenti disposizioni:
 - SL massima ammessa: 5.880 mq;
 - SA massima ammessa: 1.950 mq.

In caso di decadenza della convenzione in essere vale la classificazione di ambito TR e si applicano le disposizioni generali del presente articolo, con le seguenti disposizioni:

- SL massima ammessa: 5.880 mq;
- SA massima ammessa: 1.950 mq;
- gli interventi sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2; tali quote devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.

ART. 40 DC - DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

40.1 Disposizioni generali di localizzazione

1. Sono le aree che comprendono tutte le attrezzature inerenti alla vendita del carburante al minuto e le relative strutture pertinenziali. esistenti alla data di adozione delle presenti NTA. Ai sensi e per gli effetti del capo IV, articolo 83, comma 1, lett. B) e comma 2 della L.R. 6/2010, la verifica di compatibilità degli impianti esistenti è condotta in conformità alle disposizioni regionali vigenti.
2. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
3. La destinazione d'uso "3.8 - Distributori di carburante" è ammessa in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le aree indicate al successivo comma 9. Il rilascio del titolo edilizio, nonché dell'autorizzazione all'installazione ed all'esercizio di nuovi distributori di carburante, è subordinato alla positiva verifica di conformità alle disposizioni del presente articolo. Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione predetta è esercitato dal Comune nel rispetto dei provvedimenti dell'articolo 83 della sunnominata legge.
4. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti di carburante è subordinata esclusivamente alle seguenti verifiche di conformità: alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali; alle prescrizioni fiscali; alle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria ambientale e stradale; alle disposizioni per la tutela dei beni storici ed artistici, ai provvedimenti di cui all'art. 83 della L.R. 02/2010, al parere vincolante di conformità di cui all'art. 81, comma 2, lettera c) della L.R. 02/2010, agli adempimenti di cui all'art. 89, comma 2 della L.R. 02/2010 e alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla

sicurezza viabilistica come previsto dal R.R. 7/2006 contestualmente all'autorizzazione il Comune rilascia il Permesso di Costruire.

5. Al fine di favorire l'autosufficienza energetica degli impianti mediante fonti rinnovabili, le pensiline dei nuovi impianti devono essere dotate di pannelli fotovoltaici che garantiscano una potenza installata di almeno 5 kW o, in alternativa, di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e ad integrazione degli impianti termici o del fabbisogno dei processi produttivi. Tutti i nuovi impianti devono prevedere la presenza di adeguati servizi igienici, idonei anche per utenti in condizioni di disabilità. I nuovi impianti devono essere dotati almeno dei prodotti benzina e gasolio, nonché del servizio pre e post pagamento, e devono assicurare la presenza di apposito personale negli orari di apertura, stabiliti in base alla vigente normativa regionale di riferimento.
6. I nuovi impianti possono essere dotati, oltre che di autonomi servizi all'auto e all'automobilista, di attività commerciali e artigianali e di pubblici esercizi. La superficie complessiva massima delle suddette strutture non può superare i 300 mq, purché dotati di relativa dotazione di parcheggi, determinata nel 50% del totale della superficie di vendita. Il rilascio delle singole autorizzazioni e l'esercizio delle suddette attività di servizio all'utenza restano regolate dalle rispettive discipline di settore. Le attività integrative sono connesse all'impianto di distribuzione carburante, e non possono, pertanto, essere cedute autonomamente, decadendo in caso di chiusura dello stesso.
7. Fatte salve ulteriori disposizioni emanate dagli Enti preposti alla tutela della salute pubblica, i nuovi impianti di distribuzione carburante sono ammessi esclusivamente negli ambiti del territorio non sottoposti a vincoli monumentali, archeologici, idrogeologici e non compresi negli ambiti dei nuclei d'antica formazione o aree pedonali. Sono, altresì, vietate nuove localizzazioni di impianti di distribuzione carburanti negli ambiti individuati dal PdR come: rispetto cimiteriale; ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei nuclei di antica formazione, ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei a rilevanza ambientale e paesistica; verde urbano di salvaguardia, aree di salvaguardia; ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
8. Nelle altre aree a valenza ambientale e paesaggistica, la localizzazione è ammessa a condizione che il titolare dell'impianto provveda ad adottare adeguate opere di mitigazione e compensazione per il corretto inserimento dell'infrastruttura nel paesaggio. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica, da attestarsi con riferimento ai vincoli relativi alle condizioni di sicurezza previste dal R.R. 7/2006 (norme tecniche per la costruzione delle strade) e delle sue norme tecniche attuative e ss.mm.ii. e dal Codice della strada.
9. Nelle fasce di rispetto stradale di cui agli articoli 16, 17 e 18 del Codice della Strada ricadenti all'interno degli ambiti di cui al comma 7 è vietata l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti. Nelle fasce di rispetto ricadenti negli ambiti del territorio comunale non oggetto delle condizioni di incompatibilità di cui al comma precedente l'installazione di impianti è ammessa, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni di cui al presente articolo, esclusivamente a titolo precario, e la relativa autorizzazione può essere revocata in ogni tempo per oggettive e prevalenti ragioni di interesse pubblico.
10. Fino al raggiungimento del numero minimo di impianti di cui al capo IV, articoli 89 e 90, della LR 06/10, rispettivamente sulla rete autostradale e, distintamente in ciascun bacino di utenza, sulla rete ordinaria, per le nuove aperture di impianti di distribuzione carburanti, è fatto obbligo di dotarsi del prodotto metano. I nuovi impianti con più prodotti

petroliferi non possono essere messi in esercizio se non assicurano fin da subito l'erogazione del prodotto metano.

11. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato, comunque soggetti ad autorizzazione ai sensi della legislazione vigente in materia.
12. È vietata l'installazione di impianti di autolavaggio autonomi dagli impianti di distribuzione carburante.

40.2 Indici e parametri

1. Indice di copertura (IC) massimo: 20%
2. Altezza dell'edificio massima: 5,00 m
3. Distanza dai fabbricati (DF): non inferiore a 10,00 m
4. Distanza dai confini (DC): non inferiore a 5,00 m (ovvero alla maggior distanza imposta dalle specifiche disposizioni relative a particolari tipologie d'impianti).

ART. 41 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - NORME GENERALI

1. Il presente articolo definisce disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni di piano per le Aree agricole di salvaguardia, Aree di salvaguardia e Verde di connessione di cui ai successivi articoli.
2. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia paesaggistica-ambientale sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. 12/2005 e secondo gli indici e parametri stabiliti dai successivi ART. 42, ART. 43 e ART. 44.
3. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 2 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti sulla base dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
5. Il titolo abilitativo per la sola ristrutturazione degli edifici esistenti con destinazione 1.1 e 5.5, può essere rilasciata anche ai soggetti non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 60 della LR 12/05 e ss.mm.ii.
6. Ai fini della verifica degli indici di edificabilità, nel computo della superficie aziendale possono essere considerate tutte le aree ricomprese nei vari ambiti territoriali extraurbani, applicando a tali aree i relativi indici previsti per i singoli ambiti indipendentemente dalla superficie aziendale complessiva. La superficie aziendale minima da reperire nell'ambito del territorio comunale è fissata in ha 2,00.
7. Gli allevamenti zootecnici devono essere provvisti dei necessari sistemi di depurazione realizzati secondo le prescrizioni delle autorità competenti; le nuove costruzioni destinate ad allevamenti e gli ampliamenti devono rispettare le distanze stabilite dal precedente ART. 6.

8. Nel caso di centri aziendali esistenti che non rispettino le distanze fissate per i nuovi allevamenti, sono ammesse le ristrutturazioni volte a migliorare la situazione igienico-sanitaria dell'allevamento, purché tali opere non comportino una riduzione delle distanze già in essere o un incremento del peso vivo allevato.
9. Le Aree agricole di salvaguardia, Aree di salvaguardia e Verde di connessione sono assimilate alle zone "E" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

41.1 Disposizioni specifiche

1. Le nuove costruzioni per depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (destinazione 6.1) e per allevamenti zootecnici (destinazioni 6.3) devono essere realizzate con caratteristiche costruttive e materiche adeguate al contesto agricolo.
2. Gli edifici ricadenti nelle aree "E", dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle disposizioni delle presenti norme previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
3. Gli edifici destinati ad allevamenti zootecnici non famigliari devono essere schermati e mitigati mediante la messa a dimora di siepi e filari arborei ad alto fusto, con essenze autoctone desunte dallo studio agronomico.
4. Il titolo abilitativo per la realizzazione di nuove serre fisse (destinazione 6.2) è subordinato alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone di altezza minima di 2,00 m fuori terra lungo il perimetro dell'intervento; al fine deve essere prodotto un disegno illustrativo della fascia di ricontestualizzazione progettata.
5. I bacini e/o le stazioni di pompaggio utili all'irrigazione delle colture intensive devono essere:
 - a) realizzati ad una distanza dal confine di proprietà non inferiore a 20,00 m;
 - b) opportunamente recintati con paletti e rete metallica di altezza pari a 2,00 m collocati ad una distanza non inferiore a 4,00 m dall'argine superiore della fossa.
6. L'impermeabilizzazione dei vasi irrigui è ammessa solo negli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali Regione Lombardia, Consorzi di Bonifica e Comuni.
7. Non è ammessa l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente.
8. Al fine di consentire la manutenzione delle aree di proprietà è ammessa, per una sola volta ed anche ai soggetti non aventi titolo ai sensi dell'articolo 60 della LR 12/05 e s. m. e i, la realizzazione di un ricovero attrezzi con un ambito di pertinenza di almeno 8.000 mq ricompresi nel territorio comunale. La realizzazione di tali manufatti è subordinata alla stipula di atto unilaterale d'obbligo alla manutenzione dell'area di pertinenza. In caso di accertata inottemperanza agli impegni assunti, previa diffida formale al proprietario, verrà ordinata la demolizione del manufatto edificato. Tali strutture, con una SL non superiore a 20,00 mq ed altezza massima in media falda non superiore a 2,40 m, devono essere realizzate in legno con divieto di ogni urbanizzazione e allaccio ai pubblici servizi.

41.2 Edifici non destinati ad attività agricola in aree "E"

1. Il titolo abilitativo per gli interventi consentiti sugli immobili extra agricoli in aree "E" può essere rilasciato anche ai soggetti non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 60 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

2. Nell'area di pertinenza degli edifici residenziali non agricoli, come definita dal frazionamento catastale o, in sua assenza, nell'area corrispondente a otto volte la superficie coperta dell'abitazione, è ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti, previa stipula di atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto:
 - a) piscine pertinenziali agli edifici residenziali già esistenti nell'area;
 - b) locali totalmente interrati da adibire a deposito attrezzi per il mantenimento del fondo nella misura di 20,00 mq di superficie utile, previa stipulazione di atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto;
 - c) la realizzazione di un ricovero attrezzi in legno, appoggiato al terreno, a servizio delle singole unità abitative. Tali manufatti, con SC massima di 4,00 mq e altezza massima di 2,00m, non andranno computati nella volumetria dell'edificio.

41.3 Cambi di destinazione d'uso di edifici agricoli

1. I cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola, compresa la residenza agricola, alle diverse destinazioni ammesse dalla specifica disciplina d'area sono consentiti dopo dieci anni dalla dismissione dell'azienda agricola nonché dal mancato utilizzo ad uso agricolo o dalla dismissione ad uso agricolo dei fabbricati esistenti; il mancato utilizzo ad uso agricolo deve essere dimostrato con idonea documentazione.
2. Le serre non possono essere oggetto di cambio d'uso.
3. Sono ammesse deroghe alle disposizioni del precedente comma 1 per l'insediamento di destinazioni collettive pubbliche come definite dall'ART. 6, destinazione 8.
4. Per ogni intervento finalizzato al reperimento di nuove unità abitative non agricole aggiuntive e al nuovo insediamento o ampliamento di destinazioni non residenziali di qualsiasi genere, ad esclusione di quelle produttive agricole, il soggetto proponente deve garantire, ove non presenti o insufficienti, la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni anche in estendimento alle reti comunali esistenti.

ART. 42 AAS - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA

1. Sono aree che, per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da elevato valore paesistico.
2. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

42.1 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
 - serre fisse (6.2)
 - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
 - agriturismo (6.4)
 - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
 - produttive extra agricole in aree agricole (5.5)

3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 41.3, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
 - attività terziarie (2.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. 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.

42.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF):
 - per destinazione 6.5: 0,002 mc/mq o preesistente +20% SL
 - Indice di copertura (IC):
 - per incremento destinazioni 6.1, 6.3, 6.4: 0,001 mq/mq
 - per incremento destinazioni 6.2: 0,002 mq/mq
 - Altezza dell'edificio massima:
 - per destinazione 6.5: 6,00 m
 - per destinazioni 6.1, 6.2, 6.3 e 6.4 6.5: 3,50 m
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
 - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF):
 - per destinazione 1.1: preesistente +20% SL; tali incrementi, mai superiori a 50,00 mq, devono ricomprendere gli ampliamenti già assentiti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti a far data dal 13 marzo 1998. La superficie interrata, non adibita ad autorimessa, non potrà essere superiore al 120% della superficie coperta complessiva;
 - per le altre destinazioni: preesistente
 - Altezza dell'edificio massima: preesistente
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
 - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

42.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7.

2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione non comportante incremento di SL sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;
- gli interventi di nuova costruzione comportante incremento di SL sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1; in caso di ampliamento senza cambio di destinazione d'uso, la quota di servizi pubblici è da riferire alla sola SL aggiuntiva;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.4 non sono ammessi;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 41.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

42.4 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Per l'ambito contrassegnato con il numero 19 sono consentiti i seguenti ampliamenti:
 - incremento massimo di 150,00 mq SL per la destinazione residenziale;
 - incremento massimo di 350,00 mq SL per attrezzature agricole.L'altezza massima non può essere superiore a 4,50 m.
3. Per l'ambito contrassegnato con il numero 20a è ammessa la destinazione residenziale in deroga alle disposizioni dell'ART.41.3, con un incremento massimo di 150,00 mq SL e altezza massima dell'edificio non superiore a 6,00 m; tali incrementi devono ricomprendere gli ampliamenti già assentiti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti a far data dal 13 marzo 1998.
4. Per l'ambito contrassegnato con il numero 20b è consentito un incremento massimo di 300,00 mq SL per attrezzature agricole e altezza massima dell'edificio non superiore a 6,00 m; tali incrementi devono ricomprendere gli ampliamenti già assentiti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti a far data dal 13 marzo 1998.
5. Per l'ambito contrassegnato con il numero 21 è consentita la trasformazione delle volumetrie preesistenti, con ristrutturazione, in strutture alberghiere (4.1) con mantenimento delle altezze preesistenti.
6. Per l'ambito contrassegnato con il numero 22 è consentita la demolizione e ricostruzione con un incremento della SL esistente pari a 400 mq SL mantenendo le altezze preesistenti.
7. Per l'ambito contrassegnato con il numero 23 è consentito l'ampliamento dell'attività agricola preesistente fino ad un massimo di 40 mq di SL, mantenendo le altezze preesistenti.
8. Per l'ambito contrassegnato con il numero 24 sono consentite le seguenti edificazioni:
 - a) 100 mq di SL per la residenza agricola;
 - b) 300 mq di SL per attrezzature agricole.L'altezza massima non può essere superiore a 4,50 m.
9. Per l'ambito contrassegnato con il numero 25 è consentito un ampliamento fino a un massimo del 30% della SL totale esistente. È ammesso anche il sovrizzo della SL esistente fino al raggiungimento dell'altezza abitabile di 2,70 m.

10. Per l'ambito contrassegnato con il numero 26 è consentita la destinazione residenziale solo a seguito di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche fuori dal sedime di massimo 283 mq SL. Il piano di copertura non potrà essere più alto della via Panoramica e la quota del piano 0 dovrà essere quella attuale.
11. Per l'ambito contrassegnato con il numero 27 è consentita, per il fabbricato esistente, la ristrutturazione edilizia, con parziale recupero del volume esistente con ampliamento, in deroga alla fascia di rispetto stradale e con destinazione d'uso residenziale, tramite PdCc.
12. Per l'ambito contrassegnato con il numero 28 è consentita l'edificazione di un deposito per gli attrezzi e i mezzi agricoli a servizio dell'attività svolta, con altezza pari a 3,00 m e SL massima pari a 50,00 mq.
13. Per l'ambito contrassegnato con il numero 46 è consentito l'ampliamento pari a 13,00 mq.
14. Per l'ambito contrassegnato con il numero 44 è ammessa la realizzazione di una nuova unità abitativa in sopraelevazione ed ampliamento planimetrico del locale deposito interrato esistente (mapp. 18848), con SL massima pari a 120 mq e altezza massima limitata al raggiungimento dell'altezza abitabile pari a 2,70 m.
15. Per l'ambito contrassegnato con il numero 66 è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti a servizio dell'attività produttiva (destinazione 5.5) per una SL aggiuntiva pari a 500,00 mq.
16. Nell'ambito contrassegnato con il numero 67 è consentito l'ampliamento del fabbricato esistente con i seguenti limiti massimi: 50,00 mq SL; 50,00 mq SA al piano interrato.
17. Nell'ambito contrassegnato con il numero 68 è consentito l'ampliamento del fabbricato esistente con i seguenti limiti massimi: 50,00 mq SL; 50,00 mq SA al piano interrato.
18. Nell'ambito contrassegnato con il numero 73, in deroga alle disposizioni dell'ART. 41.3, i cambi d'uso possono intervenire alla cessazione dell'attività agricola purché siano trascorsi almeno 20 anni dall'ultima erogazione di qualsiasi finanziamento al sostegno dell'attività agricola e/o dalla ultimazione dei lavori del fabbricato agricolo stesso.
19. Nell'ambito contrassegnato con il numero 75, è consentito un ampliamento una tantum di 100 mq SL e altezza massima degli edifici pari a 7,00 m.

ART. 43 AS - AREE DI SALVAGUARDIA

1. Sono aree di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico. Con esse il piano individua gli ambiti territoriali non particolarmente significativi da un punto di vista di produttività agricola ed aventi classe di sensibilità paesistica alta o molto alta.
2. Tali ambiti ricomprendono, altresì, le "Aree di valenza paesistica", nonché gli "Ambiti di elevato valore percettivo" connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme.
3. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

43.1 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
 - serre fisse (6.2)
 - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
 - agriturismo (6.4)
 - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
 - produttive extra agricole in aree agricole (5.5)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 41.3, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
 - attività terziarie (2.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. 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.

43.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF):
 - per destinazione 6.5: preesistente +20% SL
 - Indice di copertura (IC):
 - per incremento destinazioni 6.1, 6.3, 6.4: preesistente +10%;
 - Altezza dell'edificio massima: preesistente
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
 - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF):
 - per destinazione 1.1: preesistente +20% SL; tali incrementi, mai superiori a 50,00 mq, devono ricomprendere gli ampliamenti già assentiti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti a far data dal 13 marzo 1998. La superficie interrata, non adibita ad autorimessa, non potrà essere superiore al 120% della superficie coperta complessiva;
 - per le altre destinazioni: preesistente
 - Altezza dell'edificio massima: preesistente
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8

- Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

43.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione non comportante incremento di SL sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;
 - gli interventi di nuova costruzione comportante incremento di SL sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1; in caso di ampliamento senza cambio di destinazione d'uso, la quota di servizi pubblici è da riferire alla sola SL aggiuntiva;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.4 non sono ammessi;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 41.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

43.4 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Per l'ambito contrassegnato con il numero 29 è consentita la nuova costruzione di massimo 50,00 mq di SL a un piano fuori terra, a destinazione attività commerciali - pubblici esercizi (3.7).
3. Nell'ambito contrassegnato con il numero 30 per l'edificio identificato con il mappale n. 966 fg 18, sito in località Navelli, è consentito un ampliamento di 660 mc tramite PdCc.
4. Nell'ambito contrassegnato con il numero 31 consentita l'applicazione dell'art. 41.2.3 anche in deroga all'estensione dell'ambito di pertinenza prevista. Al fine di consentire la manutenzione delle aree di proprietà è pertanto ammessa, per una sola volta ed anche ai soggetti non aventi titolo ai sensi dell'articolo 60 della LR 12/05 e s. m. e i, la realizzazione di un ricovero attrezzi. La realizzazione di tali manufatti è subordinata alla stipula di atto unilaterale d'obbligo alla manutenzione dell'area di pertinenza. In caso di accertata inottemperanza agli impegni assunti, previa diffida formale al proprietario, verrà ordinata la demolizione del manufatto edificato. Tale struttura, con una SL non superiore a 20,00 mq ed altezza massima in media falda non superiore a 2,40 m, deve essere realizzate in legno con divieto di ogni urbanizzazione e allaccio ai pubblici servizi.
5. Nell'ambito contrassegnato con il numero 32 è consentito, anche attraverso un intervento di nuova costruzione, compatibilmente con i caratteri paesaggistico-ambientali del contesto, il recupero di una SL a destinazione residenziale pari a 120,00 mq compreso l'esistente, tramite PdCc.
6. Nell'ambito contrassegnato con il numero 47 sono ammesse le seguenti potenzialità edificatorie in ampliamento, finalizzate allo sviluppo dell'attività ricettiva esistente:
 - mappale 3272 ampliamento pari a 200,00 mq SL;
 - mappale 11106 ampliamento pari a 67,00 mq SL;

- mappale 10249 ampliamento pari a 100,00 mq SL;
 - mappale 10248 ampliamento pari a 200,00 mq SL.
7. Per l'ambito contrassegnato con il numero 65 è ammessa la realizzazione di un portico-tettoia ad uso autorimessa di superficie massima pari mq. 75,00.

ART. 44 VC - VERDE DI CONNESSIONE TRA AMBIENTE EDIFICATO E RURALE

1. Sono aree strategiche che, in coerenza con i principi dell'art 9 della L.R. 12/2005, contribuiscono ad interrompere la frammentazione e la perdita di integrità degli spazi aperti, per ricreare, ove ancora possibile, la continuità delle aree verdi nelle loro varie espressioni fisionomiche.
2. L'obiettivo è favorire la formazione della struttura fisica di base per la creazione di un sistema ambientale integrato, che sia in grado di innervare e rivitalizzare, fisicamente e visivamente, l'intero territorio comunale, connettendo gli ambiti urbani con quelli naturali e agricoli.
3. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

44.1 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
 - serre fisse (6.2)
 - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
 - agriturismo (6.4)
 - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
 - produttive extra agricole in aree agricole (5.5)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 41.3, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
 - attività terziarie (2.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. 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.

44.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:

- Indice di edificabilità fondiaria (IF):
 - per destinazione 6.5: preesistente +20% SL
- Indice di copertura (IC):
 - per destinazioni 6.1, 6.2, 6.3 e 6.4: preesistente +10%;
- Altezza dell'edificio massima: preesistente
- Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
- Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
- Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:

- Indice di edificabilità fondiaria (IF):
 - per destinazione 1.1: preesistente +20% SL; tali incrementi, mai superiori a 50,00 mq, devono ricomprendere gli ampliamenti già assentiti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti a far data dal 13 marzo 1998. La superficie interrata, non adibita ad autorimessa, non potrà essere superiore al 120% della superficie coperta complessiva;
 - per le altre destinazioni: preesistente
- Altezza dell'edificio massima: preesistente
- Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
- Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
- Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

44.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:

- gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7.

Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione non comportante incremento di SL sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;
- gli interventi di nuova costruzione comportante incremento di SL sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1; in caso di ampliamento senza cambio di destinazione d'uso, la quota di servizi pubblici è da riferire alla sola SL aggiuntiva.
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.4 non sono ammessi;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 41.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

44.4 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Per l'ambito contrassegnato con il numero 33 è consentita la realizzazione di attrezzature agricole per un massimo di 100,00 mq SL.
3. Per l'ambito contrassegnato con il numero 34 è consentita la riconversione ai fini residenziali del 70% della SL preesistente, previa ricostruzione delle volumetrie nei lotti perimetrati non gravati da vincolo di non trasformabilità ai fini urbanistici. La SL ammessa può essere sviluppata su due piani fuori terra, anche oltre l'altezza massima esistente, e senza vincolo di sedime rispetto alle preesistenze. L'intervento è subordinato a PdCc.
4. Per l'ambito contrassegnato con il numero 35 è consentito demolire e ricostruire il volume esistente anche fuori dal sedime attuale contenendo la traslazione dell'edificio a circa 20 m dalla sommità della scarpata.
5. Per l'ambito contrassegnato con il numero 37 è consentito mantenere la destinazione d'uso esistente e il deposito e lo stoccaggio di materiale inerte e non inquinante. Non sono consentiti interventi edificatori, nemmeno a carattere provvisorio.
6. Per l'ambito contrassegnato con il numero 38 è consentita tramite PdCc la realizzazione di un incremento della volumetria esistente pari a 300 mc oltre l'esistente, con altezza massima pari a 6,50 m.
7. Per l'ambito contrassegnato con il numero 39 è consentita tramite PdCc la realizzazione di una SL massima di 233 mq, a destinazione residenziale, con altezza massima pari a 6,50 m.
8. Per l'ambito contrassegnato con il numero 40 è consentito tramite PdCc un ampliamento per il potenziamento della struttura ricettiva esistente, per 200 mq SL da sviluppare ad un piano fuori terra, integrando il nuovo costruito nel contesto individuato in cartografia assecondando nella giacitura l'andamento della morfologia esistente, con coperture piane e tetti verdi.
9. Per l'ambito contrassegnato con il numero 64 è ammesso l'intervento di nuova costruzione per la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, con altezza massima pari a 6,50 m.
10. Nell'ambito contrassegnato con il numero 69 è consentito un ampliamento del fabbricato esistente pari a 60,00 mq SL, oltre ad un ulteriore ampliamento per la realizzazione di servizi igienici dedicati agli addetti.

ART. 45 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.

45.1 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.

45.2 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.

45.3 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:
 8. dispersione di fanghi e acque reflue, anche depurati;
 9. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 10. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
 11. aree cimiteriali;
 12. spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 13. apertura di cave d'inerti nel sottosuolo che possano essere in connessione con la falda;
 14. discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;

15. stoccaggio in superficie o nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
 16. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 17. 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.

45.4 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.

45.5 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.

45.6 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.

45.7 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.

45.8 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 mezzeria 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.