



CITTA' DI SALO'

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO

**VARIANTE GENERALE:
DOCUMENTO DI PIANO
PIANO DELLE REGOLE
PIANO DEI SERVIZI
ai sensi della Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m.i.**

OGGETTO

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.:
Dispositivo Normativo Generale**

ALLEGATO

B

DATA

NOVEMBRE 2016

COMMITTENTE

**COMUNE DI SALO'
Lungolago Zanardelli, 52 - 25087 - Salò (BS)
tel. 0365/296866 - fax. 0365/42926 e-mail: urbanistica@comune.salo.bs.it
CF/PI 00559570981**

CONSULENZA E COORDINAMENTO SCIENTIFICO

**Dott. Arch. Giorgio Rovati
via Monte della Valle 33, Brescia 25123 (BS)
tel: 030380467 - fax: 0303391301
e-mail: giorgiorovatiarchitetto@gmail.com
pec: piergiorgio.rovati@archiworldpec.it**

REDAZIONE TECNICA

**Dott. Arch. Stefania Baronio
via Ferrini 7, Brescia 25123 (BS)
mob: 3495879896
e-mail: baronio.stefania@libero.it
pec: stefania.baronio@archiworldpec.it**

Il Sindaco

Il Segretario

Il Responsabile del Procedimento

ADOTTATO - Delibera del C.C. n° del

APPROVATO - Delibera del C.C. n° del

A TERMINI DI LEGGE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO O RIPRODOTTO SENZA AUTORIZZAZIONE DEI PROGETTISTI

DISPOSIZIONI NORMATIVE GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

INDICE.

1. OGGETTO E FINALITA' DELLE NORME.
2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.
3. EFFICACIA DELLE NORME ED ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.
4. RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE VIGENTE E I PIANI DI SETTORE.
5. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO.
6. IL PROGETTO DI RETE ECOLOGICA COMUNALE.
7. PREVISIONI RELATIVE ALLA MOBILITA' E AI PERCORSI/ITINERARI DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA.
8. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.
9. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI.
10. NORME RELATIVE AI PARCHEGGI E ALLE AUTORIMESSE PERTINENZIALI.
11. IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E PER LA RADIOTELEVISIONE, CONDIZIONATORI E APPARECCHIATURE TECNOLOGICHE, ESPOSIZIONE AL GAS RADON.
12. NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO.
13. INDICI E PARAMETRI.
14. DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI.
15. OPERE DI URBANIZZAZIONE
16. USI E DESTINAZIONI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI.
17. NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE.
18. SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE
19. DOCUMENTO DI PIANO.
20. PIANO DEI SERVIZI.
21. PIANO DELLE REGOLE.
22. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF).
23. AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.
24. VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA.
25. AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA.
26. SISTEMA AMBIENTALE.
27. AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.
28. RISPETTO CIMITERIALE.
29. RISPETTO STRADALE.
30. RISPETTO DI CAPTAZIONE ACQUE SORGIVE.
31. ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE (380/220/132 KV).
32. CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.

ART. 1. OGGETTO E FINALITA' DELLE NORME.

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i., “*Legge per il Governo del Territorio*”, definisce l’assetto dell’intero territorio comunale ed è articolato in tre atti:
 - . a il Documento di Piano,
 - . b il Piano dei Servizi,
 - . c il Piano delle Regole.
2. Il **Documento di Piano** (DdP), redatto secondo i contenuti dell’art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12: “*Legge per il Governo del Territorio*” e s.m. e i., rappresenta lo strumento finalizzato a definire:
 - . a il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune,
 - . b il quadro conoscitivo del territorio comunale,
 - . c l’assetto geologico, idrogeologico e sismico.
3. Il Documento di Piano, di seguito definito DdP, redatto secondo i contenuti dell’articolo 8 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, individua gli ambiti e le aree di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.
4. Il DdP, ai sensi dell’articolo 12 della medesima Legge Regionale n. 12/2005, connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante le diverse tipologie di Piani attuativi comunali.
5. Il **Piano dei Servizi** (PdS), redatto secondo i contenuti dell’art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, rappresenta lo strumento d’indirizzo per l’attuazione del P.G.T e concorre al perseguimento degli obiettivi del DdP, definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi.
6. In particolare, il piano dei servizi è redatto al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l’edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
7. L’Amministrazione Comunale, in sede di definizione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.
8. Il **Piano delle Regole** (PdR), redatto secondo i contenuti dell’art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m. e i., rappresenta lo strumento finalizzato a:
 - . a definire, all’interno dell’intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli,

comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

- . **b** indicare gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- . **c** individuare le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- . **d** contenere, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- . **e** individuare:
 - I le aree destinate all'agricoltura;
 - II le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - III le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

9. Il PdR individua altresì: i parametri urbanistici ed edilizi, le caratteristiche fisico-morfologiche, tipologiche e paesaggistiche, i requisiti di efficienza energetica, le destinazioni d'uso del suolo e degli edifici che connotano l'esistente e da rispettare in caso di intervento, indicando altresì le modalità di attuazione delle previsioni relative al territorio urbanizzato e negli interventi di nuova edificazione o sostituzione.

10. Il PdR contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione dell'apposito strumento di settore.

11. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del PGT, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

12. Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale in materia, ed in particolare:

- . **a** della L 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni;
- . **b** della L 3 novembre 1952, n. 1902, e s.m. e i.;
- . **c** del DPR 6 giugno 2001, n. 380;
- . **d** del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
- . **e** della LR 11 marzo 2005, n. 12, e s.m. e i..

ART. 2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

1. Le norme del PGT e le relative tavole grafiche di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e in particolare: gli ambiti di trasformazione, sono normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel **Documento di Piano (DdP)**; le aree per servizi pubblici o di interesse pubblico sono individuate e normate dal **Piano dei Servizi (PdS)**; gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC) e gli ambiti extraurbani e agricoli sono normati dal **Piano delle Regole (PdR)**.
2. Tutti gli aspetti di regolamentazione dell'attività edilizia e gli obiettivi di sviluppo territoriale sono affidati al PGT, strumento costituito da un testo normativo e dagli specifici elaborati cartografici relativi all'assetto urbanistico.
3. Negli elaborati cartografici, redatti in scale variabili (1:5.000 e 1:2.000), sono rappresentate tutte le componenti descritte nel precedente articolo, con i relativi riferimenti alle corrispondenti norme di carattere prescrittivo e agli elaborati cartografici relativi ai vincoli e alle tutele, redatti in scala 1:5.000.
4. Integrano e costituiscono parte sostanziale delle presenti disposizioni generali del PGT, gli allegati alle NTA ,ed in particolare: le schede operative degli ambiti di trasformazione del DdP, dei servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale del PdS e dei nuclei di antica formazione del PdR, nonché gli indirizzi normativi e le prescrizioni del Progetto di Rete ecologica comunale, dello Studio del Paesaggio, del PUGSS e dello Studio della Mobilità.
5. Per l'attuazione dei singoli interventi, il PGT rimanda ai criteri ed alle modalità di attuazione previsti dagli specifici indirizzi normativi, con particolare riferimento allo **studio del paesaggio**, al quale si rimanda integralmente, in quanto parte integrante e sostanziale.
6. Nello specifico, integrano le presenti norme gli indirizzi e le prescrizioni relative alla tutela e alla valorizzazione paesaggistica riportate negli atti di dettaglio del PGT, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle NTA stesse (indirizzi dello Studio paesaggistico e allegato A.1 del PGT)
7. Per quanto riguarda gli aspetti relativi a fenomeni di criticità o degrado che possono sorgere in relazione e processi di urbanizzazione e infrastrutturazione, nonché alla compromissione paesaggistica provocata da sottoutilizzo, abbandono e dismissione, le presenti norme si intendono integrate dagli indirizzi e dalle prescrizioni inerenti i processi di degrado e compromissione paesaggistica introdotti dal PTR (parte IV del PPR "Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado") e dal PTCP vigente;
8. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate nella predisposizione dei piani attuativi o degli elaborati necessari al rilascio dei titoli abilitativi diretti, convenzionati e non.

ART. 3. EFFICACIA DELLE NORME ED ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

1. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, e relative al **documento di piano**, hanno validità temporale quinquennale e non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Avranno carattere prescrittivo esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica in relazione ad un piano attuativo ovvero ad un permesso di costruire convenzionato.
2. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, e relative al **piano dei servizi**, hanno carattere prescrittivo e conformativo ed hanno validità temporale indeterminata.
3. Le previsioni contenute nel PdS, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 12/2005, e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del PdS e in base a quanto specificato nelle schede di attuazione degli ambiti di trasformazione contenute nelle NTA del DdP.
4. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, e relative al **piano delle regole**, hanno carattere prescrittivo e conformativo ed hanno validità temporale indeterminata.
5. In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi, aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio. Inoltre, nel caso di strumenti attuativi già approvati (PA, PdCc, SUAP, ecc...), è prevalente quanto contenuto, a livello grafico e/o testuale, nei piani attuativi stessi e negli atti ad essi allegati (cartografie, progetti, norme, convenzioni urbanistiche, ecc...).
6. In caso di contrasto, le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio locale.
7. Il PGT è costituito, oltre agli atti degli studi di settore indicati all'articolo successivo, dai seguenti elaborati:
 - a. Elenco degli elaborati introdotti e/o modificati in seguito all'approvazione della variante generale al PGT:

Allegato A	Relazione illustrativa generale di piano	Relazione
Allegato B	Norme Tecniche di Attuazione del PGT: dispositivo normativo generale	NTA
DOCUMENTO DI PIANO		
	<u>Il Quadro Ricognitivo e Programmatorio</u>	
Allegato A.1	Adeguamento del PGT al PTR e al PTCP.	Relazione
Tavola n. 1 a	Adeguamento del PGT al PTR – Il quadro conoscitivo del paesaggio salodiano	Scala 1:10.000
Tavola n. 1 b	Adeguamento del PGT al PTR – Gli indirizzi di tutela e salvaguardia del territorio	Scala 1:5.000
Tavola n. 1 c	Adeguamento del PGT al PTR – La valorizzazione del paesaggio comunale	Scala 1:5.000
Tavola n. 2	Aree agricole strategiche del PTCP di Brescia vigente	scala 1:5.000
Tavola n. 3	Il sistema dei vincoli	scala 1:5.000
	<u>Il Quadro Conoscitivo del Territorio Comunale</u>	
Allegato C	L'indagine socio-economica	Relazione
Tavola n. 4	Lettura delle caratteristiche morfo-tipologiche del tessuto urbano e delle aree destinate all'agricoltura: sezione a - nord	scala 1:5.000
Tavola n. 5	Lettura delle caratteristiche morfo-tipologiche del tessuto urbano e delle aree destinate all'agricoltura: sezione b - sud	scala 1:3.000
	<u>Le Previsioni di Piano</u>	
Tavola n. 6	Carta del consumo di suolo	scala 1:5.000
Tavola n. 7	Strategie di Piano: quadro di sintesi generale	scala 1:5.000
Tavola n. 8	Individuazione degli ambiti di trasformazione territoriale	scala 1:5.000
Allegato B.1	NTA del PGT: schede operative degli Ambiti di Trasformazione del DdP	NTA
PIANO DELLE REGOLE		
Tavola n. 9	Ambiti del Piano delle Regole	scala 1:5.000
Tavola n. 10 a	Ambiti del Piano delle Regole: sezione a - nord	scala 1:2.000
Tavola n. 10 b	Ambiti del Piano delle Regole: sezione b – centro-nord	scala 1:2.000
Tavola n. 10 c	Ambiti del Piano delle Regole: sezione c - ovest	scala 1:2.000
Tavola n. 10 d	Ambiti del Piano delle Regole: sezione d - est	scala 1:2.000
Tavola n. 10 e	Ambiti del Piano delle Regole: sezione e - centro-ovest	scala 1:2.000
Tavola n. 10 f	Ambiti del Piano delle Regole: sezione f - centro-est	scala 1:2.000
Tavola n. 10 g	Ambiti del Piano delle Regole: sezione g - sud	scala 1:2.000
Tavola n. 11	Individuazione dei nuclei di antica formazione, degli immobili sottoposti a tutela (DL 42/2004) e degli edifici di valore storico-testimoniale	scala 1:5.000
Allegato B.2	NTA del PGT: schede operative dei nuclei di antica formazione del PdR	NTA
PIANO DEI SERVIZI		
Allegato A.2	Relazione tecnica del PdS (stato di fatto, progetto e quadro economico).	Relazione
Tavola n. 12	Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: ricognizione dello stato di fatto	scala 1:5.000
Tavola n. 13	Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: progetto e interconnessioni con la rete dei percorsi	scala 1:5.000
Allegato B.3	NTA del PGT: schede operative dei servizi pubblici del PdS	NTA
Tavola n. 14	Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: acqua potabile PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO (PUGSS)	scala 1:5.000
Tavola n. 15	Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: energia elettrica PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO (PUGSS)	scala 1:5.000
Tavola n. 16	Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: gas PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO (PUGSS)	scala 1:5.000

Tavola n. 17	Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: fognatura PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO (PUGSS)	scala 1:5.000
Allegato A.3	Relazione tecnica del PUGSS	Relazione
Allegato B.4	NTA del PGT: regolamento del PUGSS	NTA

. b Elenco degli elaborati allegati al PGT vigente e confermati in seguito all'approvazione della variante generale al PGT:

<u>DOCUMENTO DI PIANO</u>		
T01DdP00	Mosaico delle previsioni urbanistiche vigenti	
Piano paesistico: tutti gli elaborati grafici e testuali		
Studio Agronomico: tutti gli elaborati grafici e testuali		
<u>PIANO DELLE REGOLE</u>		
Indagine sui nuclei di antica formazione: tutti gli elaborati grafici e testuali		

ART. 4. RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE VIGENTE E I PIANI DI SETTORE.

1. Le previsioni degli **strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati vigenti** (PTR, PTCP di Brescia, PTC del Parco Alto Garda Bresciano), e dei relativi Piani di Settore, prevalgono e si integrano, nei modi previsti dalla normativa vigente, sulle previsioni del DdP, PdS e PdR, che recepiscono e sono compatibili con gli elementi di prescrizione, orientamento, indirizzo e coordinamento dettati dagli stessi.
2. Le specifiche disposizioni contenute negli **studi di Settore allegati al PGT** (che qui si intendono completamente richiamate) integrano le presenti NTA, ed in particolare, il presente regolamento fa riferimento e si avvale di:
 - . **a** Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT (ai sensi dell'art. 57, comma 1, lett. a), allegato al PGT ai sensi della L.R. 12/2005, art. 8 comma 1 lett. C (così come aggiornato/integrato con la presente variante generale al PGT);
 - . **b** Reticolo Idrico Minore ai sensi della D.G.R. 7/7868/2002 e Regolamento dell'attività di polizia idraulica;
 - . **c** Microzonazione sismica e analisi della condizione limite per l'emergenza CLE (così come aggiornato/integrato con la presente variante generale al PGT);
 - . **d** Studio della componente della mobilità (così come aggiornato/integrato con la presente variante generale al PGT);
 - . **e** Il progetto di rete ecologica comunale (così come aggiornato/integrato con la presente variante generale al PGT);
 - . **f** Classificazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. 447/1995 e della L.R. 13/2001 (così come aggiornato/integrato con la presente variante generale al PGT);
 - . **g** Piano Regolatore dell'illuminazione Comunale: PRIC (così come aggiornato/integrato con la presente variante generale al PGT);
 - . **h** Piano Regolatore Cimiteriale redatto ai sensi del R.R. n.6 del 2004.
3. Gli **strumenti della pianificazione attuativa vigente**, ed in particolare i piani attuativi di iniziativa privata previsti dal PGT vigente al momento dell'adozione delle presente norme e/o approvati in variante allo stesso con apposita procedura, si intendono confermati dalla presente variante.

ART. 5. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO.

ART. 5.1. FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO E RETICOLO IDRICO MINORE.

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/1566 del 22 dicembre 2005.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo studio geologico di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, sono allegati al DdP del PGT per farne parte integrante e sostanziale.
3. In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al precedente comma 1 del presente articolo ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della LR 12/05 e s. m. e i., 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.
4. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo studio geologico del PGT in merito alle prescrizioni di materia geologica, idrogeologica e sismica. Il progetto dovrà altresì attestare la conformità degli espedienti costruttivi con i dettami definiti dalla normativa di cui allo studio geologico del PGT in relazione alla classificazione geologica, idrogeologica e sismica dei fondi interessati dall'intervento.
5. Lo studio geologico, allegato al PGT, ha evidenziato la presenza nel territorio di Salò, di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche.
6. Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state suddivise in quattro classi e sono state individuate nella CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO (Tavola dello studio geologico, realizzata in scala 1:5.000).
7. All'interno di ciascuna classe sono presenti differenti situazioni (sottoclassi) che sono state distinte sulla carta in base al tipo di controindicazione o di limitazione alla modifica della destinazione d'uso. Laddove si verifica una sovrapposizione di due o più classi o sottoclassi, questa è indicata in carta.
8. Per l'individuazione delle classi di fattibilità geologica e delle relative norme e prescrizioni si rimanda integralmente agli elaborati dello Studio Geologico allegato al PGT.
9. In osservanza ai contenuti di cui allo studio geologico allegato al PGT, il piano individua quali ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica gli ambiti territoriali aventi grado di fattibilità geologica per le azioni di piano 4 "Fattibilità con gravi limitazioni", determinato da una qualsiasi delle seguenti sottocategorie:
 - . a 4a "Aree soggette a crolli di massi (distacco e accumulo); aree di frana attiva (corpi di frana recenti e/o marcata instabilità); aree a franosità superficiale attiva diffusa, aree di frana quiescenti con dissesti superficiali; aree a pericolosità potenziale per grandi frane complesse";
 - . b 4b "Aree interessabili da fenomeni di erosione fluviale e non idoneamente protette da interventi di

difesa”;

- . **c** 4c “Aree ripetutamente allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali (Tr < 20-50 anni)”;
- . **d** 4d “Aree potenzialmente inondabili individuate con criteri geomorfologici tenendo conto delle criticità derivanti da punti di debolezza”;
- . **e** 4e “Aree adiacenti a corsi d’acqua da mantenere a disposizione per consentire l’accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa (fascia di rispetto del reticolo idrico minore)”;
- . **f** 4f “Aree comprese nella frana di Salò, e frane storiche (Guasto, Rocchetta etc.)”.

ART. 6. IL PROGETTO DI RETE ECOLOGICA COMUNALE.

ART. 6.1. DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE DI SALO'.

1. Il PGT è corredato da 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.
2. 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).
3. 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.
4. Le indicazioni programmatiche dello studio della mobilità possono rivestire carattere di cogenza, ed essere quindi recepite dagli atti di PGT per trovare concreta attuazione, oppure assume valenza di indirizzo strategico.
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.
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.

ART. 6.2. NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE DI SALO'.

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. Sono da privilegiare interventi di mitigazione e compensazione previsti nel DdP del PGT:

I AT n. 2 via Fontane – riqualificazione ambientale del tratto del torrente madonna del Rio e delle aree limtrofe;

II AT n. 3A via Renzano– generale riqualificazione del sito (tratto del torrente Madonna del Rio e aree a verde verso Renzano con piantumazione di essenze arbustive e arboree autoctone quale fascia di mitigazione);

III AT n. 3B via dei Colli– piantumazione di essenze arbustive e arboree autoctone quale fascia di

mitigazione;

IV AT n. 4 via Pozzo– verde pubblico;

V AT n. 5 via dei Colli, via Sant'Iago – generale riqualificazione del sito (tratto del torrente Madonna del Rio e aree limitrofe);

VI AT n. 6 via Bossi, via Belvedere, via Pietre rosse – generale riqualificazione ambientale e paesaggistica del sito;

VII AT n. 9 via Rillosi, via Sana Firmina - generale riqualificazione del sito (tratto del torrente Madonna del Rio e aree limitrofe);

VIII AT n. 12A-12B, via Zette, via del Panorama – verde pubblico;

IX AT n. 14A-14B, via Europa, SP 25 – parco pubblico, verde di mitigazione del produttivo;

X AT n. 16, SS n. 16, SP 25 – verde di mitigazione del produttivo.

. **b Progettazione:** Ove possibile gli interventi dovranno perseguire la multifunzionalità degli spazi progettati, cercando di soddisfare contemporaneamente:

I finalità fruttive 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, conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione della flora e della vegetazione spontanea ne 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 anche (punto 2) 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 ciclopedonali.

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

7. Interventi di trasformazione del territorio.

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

ART. 7. PREVISIONI RELATIVE ALLA MOBILITA' E AI PERCORSI/ITINERARI DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA.

1. Ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera b) della L.R. 12/2005, il documento di piano determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, nella definizione di tali obiettivi, tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale.
2. Il PGT è corredato da apposito studio della componente della viabilità che, composto da specifici elaborati grafici e testuali, è allegato al DdP del PGT per farne parte integrante e sostanziale e al quale si rimanda in merito all'analisi dello stato di fatto, all'individuazione delle criticità ed alle azioni pianificatorie previste.
3. Le valutazioni e indicazioni contenute nello studio della mobilità, concorrono al perseguimento degli obiettivi del DdP e costituiscono uno strumento d'indirizzo per l'attuazione del P.G.T che viene regolamentato dalle presenti norme.
4. Le indicazioni programmatiche dello studio della mobilità possono rivestire carattere di cogenza, ed essere quindi recepite dagli atti di PGT per trovare concreta attuazione, oppure assumere valenza strategica a lungo tempo e demandare la previsione di attuazione anche oltre i termini di validità del presente DdP.
5. Le indicazioni relative alla viabilità 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 previste fasce di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.
6. Le indicazioni relative alla viabilità all'interno degli ambiti assoggettati all'obbligo di piani attuativi, contenuti nelle tavole del piano, hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di P.A. o di progetto esecutivo dell'opera.
7. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica, essi dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.
8. Per quanto riguarda gli interventi di adeguamento della viabilità di carattere sovralocale, che il comune dovrà attuare, al fine di garantire le migliori condizioni di sicurezza e salvaguardare il livello di servizio della rete stradale, si fa presente che essi andranno preventivamente concordati con il Settore Viabilità Progettazione e Direzione Lavori della Provincia di Brescia.
9. In tutte le aree del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i

sentieri pedonali esistenti e di progetto.

10. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico.
11. I percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico saranno costruiti a cura di chi compie interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di 1,50 m, salvo casi di comprovata impossibilità.
12. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali sarà oggetto, eventualmente, di appositi progetti approvati dagli organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:
 - . a la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
 - . b la dotazione di adeguati spazi di sosta;
 - . c il rispetto della legislazione vigente, nazionale o regionale, in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.
13. L'attuazione delle previsioni di piano dovrà recepire le valutazioni e le prescrizioni presentate dalla Provincia di Brescia in sede di approvazione della presente variante al PGT e degli specifici strumenti attuativi. In particolare, si fa riferimento alle possibili criticità conseguenti all'attuazione degli ambiti di trasformazione del PGT ed all'impatto delle trasformazioni previste sulla viabilità sovra locale, con riguardo specifico agli itinerari di accesso agli AdT 12, 14 e 16. Si prevede pertanto di attenersi alle seguenti precisazioni/motivazioni:
 - . a l'ingresso e l'uscita in mano destra dei flussi di traffico afferenti all'AdT 14/A e alle manovre di " *torna-indietro*" per i flussi di traffico afferenti a tutti gli accessi e alle intersezioni intermedie poste lungo la SP 25, nella tratta tra il suddetto svincolo e l'esistente rotatoria ad intersezione con la SPBS572 e la SPV, formano oggetto del progetto esecutivo già depositato dalla ditta Tavina SpA presso gli Uffici della Provincia in data 29/06/2016; la cosiddetta " *rotatoria stella*" è stata eliminata (e non procrastinata);
 - . b riguardo all'ipotesi di riorganizzazione a circolazione rotatoria dell'intersezione tra la SPBS572V2 e Via Muro, si precisa che l'inserimento nella tavola SM09 del PGT costituisce previsione di lungo periodo;
 - . c In sede di progettazione delle opere viabilistiche ininteressanti tratti di strada di competenza provinciale, il comune procederà a concertare la stessa con gli uffici provinciali.

ART. 8. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

1. Fatte salve le modalità di attuazione dei singoli interventi edilizi, previste dalla normativa vigente in materia (L 1150/42, DPR 380/01, L 241/90 e LR 12/05), e comunque nel rispetto delle altre norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al DL 42/2004, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme.
2. Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", nonché dall'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio".
3. Le definizioni di cui al comma 2 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, e in particolare sono:
 - . a manutenzione ordinaria ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a), del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
 - . b manutenzione straordinaria ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
 - . c restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 e s.m.i.; e dell'art. 29, comma 4, del D.Lgs 42/2004 per quanto concerne la definizione di restauro.
 - . d ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
 - . e nuova costruzione (compreso gli ampliamenti degli edifici esistenti) ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
 - . f ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera f), del DPR n. 380/2001 e s.m.i..
4. Le presenti NTA, nel rispetto di quanto previsto dai commi precedenti, stabiliscono le modalità di attuazione del PGT, salvo quanto precisato in seguito e nelle norme specifiche di ogni ambito, come segue:
 - . a le opere di **manutenzione ordinaria** (MO) sono sempre ammissibili, con le comunicazioni previste per legge all'Ufficio Tecnico, anche qualora debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo antecedente alla data d'adozione del presente PGT ed in contrasto con le prescrizioni da esso definite;
 - . b la **manutenzione straordinaria** (MS), il **restauro ed il risanamento conservativo** (RRC), la **ristrutturazione edilizia** (RE) e la **nuova costruzione** (NC), si attuano, con le esclusioni riportate in seguito, tramite il rilascio di titolo abilitativo diretto, ovvero la presentazione delle segnalazioni/denunce previste per legge;
 - . c la **ristrutturazione urbanistica** (RU), si attua solo in seguito all'approvazione di apposito piano attuativo.
5. In tutti gli ambiti identificati dagli elaborati grafici del PGT con apposita simbologia identificativa di **piani attuativi** (PA), ovvero qualora gli specifici articoli normativi del PGT prevedano l'attuazione in subordine alla predisposizione di piani particolareggiati, piani di lottizzazione, piani di recupero o permessi di costruire convenzionati, il piano si attua esclusivamente mediante pianificazione attuativa o permesso di

costruire convenzionato.

6. Sono altresì subordinati a preventiva approvazione di PA e/o PdCc, gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso anche senza opere, che interessino e/o determinino:
 - . a una densità fondiaria superiore a 3,00 mc/mq;
 - . b un'altezza pari o superiore a 25,00 m;
 - . c una slp totale pari o superiore a 1.000 mq, per tutte le destinazioni d'uso in ogni ambito di piano;
 - . d una slp totale pari o superiore a 250 mq, per tutte le destinazioni d'uso diverse dalle destinazioni d'uso principali indicate nei diversi ambiti di piano (destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili).
7. Sono subordinati a **permesso di costruire convenzionato** (PdCC) gli interventi edilizi diretti per cui il PGT, in funzione degli obiettivi generali di Piano e della particolare situazione, preveda la stipula di un'apposita convenzione, ai sensi dell'articolo 31 della L 1150/42 e dagli articoli 10 e 36 della LR 12/05 e s. m. e i.. La convenzione dovrà contenere la definizione degli accordi relativi alle aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico e generale previste, gli elementi progettuali, le modalità di cessione delle aree e di realizzazione delle opere previste, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché gli eventuali approfondimenti di carattere urbanistico e morfo-tipologico eventualmente richiesti. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'art. 28 della L 1150/42 e successive modifiche. Il permesso di costruire convenzionato dovrà inoltre definire le eventuali opere pubbliche che verranno eseguite in sostituzione della monetizzazione consentita dello standard urbanistico e dello standard di qualità.
8. Le convenzioni urbanistiche dovranno recepire le indicazioni dell'Ufficio Tecnico in applicazione degli indirizzi forniti dell'Amministrazione Comunale, che verranno periodicamente determinati dalla stessa in merito ai valori di monetizzazione dei servizi pubblici, agli obiettivi per il completamento del sistema dei servizi pubblici e/o servizi pubblici di qualità comunali, degli interventi non specificamente programmati (per localizzazione e/o tipologia) dal PdS del PGT, sulla base di carenze urbanizzative rilevate o necessità legate a specifiche del Comune.
9. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione dello standard urbanistico e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, il titolo abilitativo diretto verrà rilasciato in seguito alla presentazione di semplice permesso di costruire e al versamento delle eventuali monetizzazioni.
10. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.
11. Sono invece sempre consentiti, al fine di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto e degli impianti tecnologici di interesse pubblico esistenti, gli adeguamenti richiesti in base alle leggi vigenti dai Vigili del Fuoco, dall'A.r.p.a., dall'A.S.L. e dall'Ispettorato del Lavoro.

- 12.** In recepimento alle raccomandazioni di carattere generale fornite dall'Arpa di Brescia, durante l'iter di approvazione della presente variante generale al PGT, l'adozione delle strategie di mitigazione proposte dalle presente norme e relativi allegati, dovrà considerare il miglior aspetto attuativo, ricomprendendo quindi tutti gli accorgimenti tecnici e progettuali, vincolanti, che permettano di minimizzare impatti negativi a fronte delle scelte urbanistiche ed edificatorie individuate nel piano.

ART. 9. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI.

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, LR 12/05 e s. m. e i., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3 comma d), del DPR 380/2001 e s.m.i., si attua nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 63 e 64 della L.R. 12/2005 e s.m.i..
3. Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo; ad eccezione di quanto di seguito prescritto dal presente articolo, esso è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui alle presenti norme.
4. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i., sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articoli 63 e 64, gli ambiti di seguito elencati:
 - . a Ambiti di trasformazione del DdP (AdT);
 - . b Nuclei d'Antica Formazione (NAF);
 - . c Ambiti del tessuto urbano consolidato in Classe I e VII, nonché gli ambiti posti tra la strada litoranea e il fronte lago (Barbarano, Le Rive, ecc...);
 - . d Aree di riconversione e di riqualificazione urbana (ARU);
 - . e Aree agricole di salvaguardia (AAS);
 - . f Aree di salvaguardia (AS);
 - . g Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale (VC);
 - . h Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ANT).
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Qualora gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, è fatto obbligo il reperimento di parcheggi pertinenziali, nel rispetto del parametro quantitativo minimo di 1,00 mq ogni 10,00 mc di volumetria resa abitabile e, comunque, non dovrà essere superata la superficie di 25,00 mq ogni nuova unità immobiliare. Per i parcheggi pertinenziali di cui al precedente comma deve essere garantito il rapporto di pertinenza mediante trascrizione di atto da registrarsi nei registri immobiliari. Dimostrata l'impossibilità di reperire quanto stabilito nella misura minima dal precedente comma 12, gli interventi edilizi volti al recupero dei sottotetti sono consentiti previo

versamento a favore del Comune della somma pari al costo di base di costruzione per metro quadro di spazi a parcheggio da reperire, salvo quanto stabilito dall'articolo 64, comma 4, LR 12/05 e s. m. e i..

ART. 10. NORME RELATIVE AI PARCHEGGI E ALLE AUTORIMESSE PERTINENZIALI.

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00mq ogni 10,00mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e di interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative, ad esclusione degli ambiti appartenenti ai NAF, deve essere reperito uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio.

ART. 11. IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E PER LA RADIOTELEVISIONE, CONDIZIONATORI E APPARECCHIATURE TECNOLOGICHE, ESPOSIZIONE AL GAS RADON.

1. Le presenti norme si applicano a tutti gli immobili (terreni e fabbricati) esistenti nel territorio comunale, al fine di tutelare i caratteri ambientali e paesaggistici esistenti, salvaguardando il decoro e l'aspetto estetico della città.
2. I criteri di installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, nonché degli apparati di ricezione televisiva satellitari, sono disciplinati dalla Legge 249 del 31 luglio 1997, dall'apposito piano di cui all'articolo 4 della L.R. 11/2001, dagli indirizzi regionali introdotti dalla D.G.R. n. VII/7351/2001 e DGR 10974/09 e dal Piano territoriale Regionale vigente. Per qualsiasi aspetto non contemplato nelle presenti norme si dovrà fare riferimento alle normative sopra citate.
3. Le opere per il mantenimento e l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione saranno autorizzabili se rispondenti a quanto stabilito dall'apposito piano di cui all'articolo 4 della L.R. 11/2001 e dai criteri regionali di cui alla D.G.R. n. VII/7351/2001.
4. Ai sensi della D.G.R. n. VII/7351/2001 si individuano quali:
 - . a “aree di particolare tutela”, le aree ricomprese entro 100m dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani;
 - . b “aree 1”, tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC);
 - . c “aree 2”, gli ambiti esteri al TUC.
5. E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di: asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni.
6. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con gli uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
7. Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione ovvero quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva.

- 8.** Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie. I condizionatori ovvero le altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli Uffici competenti le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
- 9.** Le presenti norme richiamano integralmente i contenuti e le disposizioni di cui alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor", approvate dalla Regione Lombardia con Decreto n. 12678 del 21/12/2011.

ART. 12. NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO.

1. Le disposizioni del PGT finalizzate al risparmio energetico negli edifici, devono rispettare quanto previsto da decreti, norme e regolamenti (nazionali, regionali e comunali) vigenti in materia.
2. In applicazione delle vigenti disposizioni di legge, il PGT, dovendo individuare i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati, indica quale primario requisito qualitativo l'assunzione dei principi di contenimento energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi, sia di nuova costruzione che relativi al patrimonio edilizio esistente.
3. Tale requisito qualitativo dovrà essere tenuto in considerazione dalle future progettazioni unitamente alla qualità architettonica ed all'applicazione dei principi di bioarchitettura al fine di qualificare l'intervento e contribuire al miglioramento della qualità ambientale, urbana ed architettonica della città.
4. L'obiettivo a cui tende il PGT, ed a cui gli interventi edilizi dovranno uniformarsi è, quindi, di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e rispettosi dell'ambiente e del contesto entro il quale si inseriscono, utilizzando al meglio tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale degli elementi tecnologici, degli impianti, con particolare riguardo agli interventi che verranno effettuati negli ambiti a più alto valore paesaggistico-ambientale.
5. Saranno quindi ritenuti elementi qualitativi dell'intervento l'applicazione dei principi di bioarchitettura e tecnologie che si riferiscano all'utilizzo delle fonti rinnovabili e a sistemi passivi per l'alimentazione energetica degli edifici, nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti in materia di contenimento energetico.
6. Allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici sono previste delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti alla data della domanda di concessione:
 - . a in misura del 20% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 40 kWh/mq anno;
 - . b in misura del 30% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 30 kWh/mq anno;
 - . c in misura del 20% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 50 kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
 - . d in misura del 30% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 40 kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
 - . e in misura del 40% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 30 kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo.
7. Per specifici approfondimenti, si rimanda ad un apposito Regolamento da approvarsi, da parte dell'Amministrazione Comunale, in conformità con i principi e le finalità perseguite dalla normativa vigente in materia e dal presente PGT.

ART. 13. INDICI E PARAMETRI.

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione negli ambiti del territorio normati dal PGT, anche in relazione alle destinazioni d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri di cui agli articoli seguenti delle presenti norme.

ART. 13.1. Altezza dei fabbricati (H)

1. L'altezza di un fabbricato è la distanza in verticale misurata a partire dal punto più basso del piano naturale di campagna sia pubblico che privato rilevabile lungo il perimetro del sedime di copertura come definito al punto successivo, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali in qualsiasi modo utilizzabili o degli spazi pertinenziali posti più in alto, o fino alla quota del filo superiore di tamponamento o del colmo di copertura nel caso questo sia posto più in alto, ovvero all'intradosso delle vie di corsa di eventuali carri ponte o all'imposta di eventuali catene della struttura di copertura (per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, agricoli).
2. Il piano naturale di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi dovrà 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 sarà utilizzato nella determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.
3. Il piano naturale di campagna potrà essere modificato realizzando sbancamenti di profondità non superiori a 3,00 m. Anche in assenza di interventi edilizi, sono espressamente vietate le modificazioni del piano naturale di campagna in sbancamento che superino l'altezza stabilita al comma precedente; i movimenti terra, nel rispetto del comma 2 del presente punto, potranno essere autorizzati previo ottenimento d'idoneo titolo abilitativo.
4. Al fine di definire la quota più bassa del terreno modificato o del piano naturale di campagna 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 locale d'igiene.
5. Ai fini della determinazione dell'altezza massima viene attribuito ai solai delimitanti i singoli piani l'effettivo spessore risultante dal progetto edilizio.
6. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo.
7. L'altezza va riferita all'intradosso del solaio nel punto medio tra l'imposta ed il colmo delle falde qualora le falde del tetto:
 - . a -siano impostate in gronda a più di 0,40 m misurato sul paramento interno della parete perimetrale rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale;
 - . b -abbiano pendenza superiore al 35%.

8. Tutti i parametri relativi alle altezze contenuti negli articoli normanti gli ambiti del PdR sono da intendersi quali altezze massime.
9. Negli edifici residenziali e produttivi con copertura piana non si computano, ai fini della determinazione dell'altezza, i parapetti opachi ed i coronamenti che non superino 1,00 m dall'estradosso dell'ultimo solaio.
10. In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto dell'orditura secondaria.
11. Potrà essere ammesso il superamento delle altezze di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici, 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.
12. Non sono conteggiati nel computo delle altezze le antenne ed i pali d'infrastrutture radio-televisive e di radiofrequenza realizzate nel rispetto dei disposti della legislazione specifica di settore.

ART. 13.2. Superficie coperta (SC)

1. Per superficie coperta (o copribile) s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna come definito al punto precedente, con esclusione di:
 - . a piscine e vasche all'aperto;
 - . b manufatti di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo di 2,00 m) a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq cadauna;
 - . c scale aperte di sicurezza, gazebi;
 - . d balconi, cornicioni, gronde, pensiline ed elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,80 m; nel caso tali sbalzi siano superiori a tale misura sarà computata la parte eccedente.
 - . e (per gli ambiti a prevalente destinazione produttiva) guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di 10,00 mq cadauna; in caso tali manufatti superino la misura di 10,00 mq verrà computata l'intera superficie.
 - . f (per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale) è consentita la realizzazione di un ricovero attrezzi in legno, appoggiato al terreno, a servizio delle singole unità abitative. Tali manufatti, con SC massima di 4,00mq e altezza massima di 2,00m, non andranno computati nella volumetria dell'edificio.
 - . g tende a sbalzo senza supporto a terra;
 - . h ricoveri attrezzi in legno, appoggiato al terreno, a servizio delle singole unità abitative;
2. In tutti gli ambiti territoriali del PGT, è consentita la costruzione di pergolati (sia in legno che in ferro) a condizione che:
 - . a non abbiano altezza superiore a 2,50 m;
 - . b interessino una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;

- . c abbiano almeno un lato addossato all'edificio principale;
- . d la copertura potrà essere realizzata con tenda scorrevole;
- . e i pilastri del pergolato siano ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà;
- . f non prevedano occlusioni in vetro o altri materiali delle pareti, ad eccezione di pergolati di pertinenza di strutture ristorative, per i quali è consentita la chiusura con materiali traslucidi amovibili.

3. Per tutti gli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme aventi destinazione di pubblico esercizio, turistico-ricettiva in genere, attività agrituristiche di ristorazione è consentita la realizzazione di strutture in metallo o legno con soprastante copertura in telo, sia a sbalzo che con supporti a terra, per una superficie massima pari al 100% della slp avente la destinazione sopra indicata. Tali strutture pertinenziali ed accessorie non rientrano nel computo della superficie coperta di cui al presente articolo.

ART. 13.3. Volume

1. Viene determinato dal prodotto tra la slp (determinata ai sensi del presente articolo) e l'altezza di interpiano effettiva per ogni piano abitabile (o agibile per attività direzionali, commerciali e ricettive), e, comunque, per ogni piano fuori terra.

ART. 13.4. Superficie lorda di pavimento (slp)

1. Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani, compresi ammezzati e soppalchi, al lordo delle murature.
2. Non sono conteggiati nel computo delle slp rilevanti al fine della verifica degli indici di zona o delle potenzialità edificatorie consentite:
 - . a gli androni d'impegno fino ad una superficie utile massima di 12,00 mq e i vani scala, compresi i pianerottoli di arrivo;
 - . b le porzioni di fabbricato interrate e seminterrate fino alla sporgenza ammessa di 1,00 m, tra la quota naturale del terreno e il pavimento finito del piano rialzato, aventi altezza utile inferiore o uguale, in ogni punto, a 2,60 m;
 - . c i sottotetti, qualora abbiano altezza minima utile inferiore o uguale a 0,70 m ed altezza massima utile inferiore o uguale a 2,60 m (dovranno sussistere entrambe le condizioni);
 - . d i manufatti di copertura degli ingressi, le pensiline aperte di servizio per ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo non superiore a 2,00 m), a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq cadauno;
 - . e le scale aperte di sicurezza;
 - . f i porticati ovvero i loggiati assoggettati ad uso pubblico;
 - . g i porticati ovvero i loggiati se aperti almeno sul 50% del loro perimetro;
 - . h i nuovi porticati ovvero i loggiati contenuti nella misura del 30% della slp del fabbricato servito (la percentuale dovrà essere verificata sull'intero edificio), non costituenti autonomo fabbricato, se aperti almeno sul 50% del loro perimetro;
 - . i i locali completamente interrati aventi altezza non superiore a 3,50 m privi di autonomia funzionale, a condizione che si tratti di depositi o magazzini a servizio delle attività poste ai piani superiori degli stessi e con essi collegati funzionalmente, anche mediante percorsi interni;
 - . j i volumi tecnici (vani destinati a dar sede esclusivamente a impianti di servizio, di condizionamento, di

riscaldamento, di sollevamento, di autoclave, di distribuzione energetica, etc.). Non sono considerati volumi tecnici tutti quei locali atti ad ospitare apparecchiature di servizio all'attività produttiva, che devono sottostare alle previsioni planivolumetriche di zona.

- . **k** con riferimento esclusivo agli ambiti a prevalente destinazione produttiva, le guardiole con i relativi servizi e locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, per una slp massima di 10,00 mq cadauno. In caso tali manufatti superino i 10,00 mq verrà computata l'intera superficie.
- . **l** Sono inoltre escluse dal computo, limitatamente agli interventi riguardanti gli esercizi alberghieri, le superfici destinate a hall d'ingresso, reception e ai loro servizi igienici, nonché le parti interrato aventi destinazioni complementari e accessorie all'attività alberghiera, quali sale per riunione e convegni, piscine, cura del corpo, fitness, guardaroba, dispense, eccetera, purché queste non costituiscano autonoma attività distinta da quella alberghiera ma siano asservite alla stessa attraverso impegno unilaterale da registrare e trascrivere nei registri immobiliari. Comunque la S.l.p. fuori terra non computabile non dovrà eccedere il 20% della S.l.p. dell'intero edificio.

ART. 13.5. Distacco fra gli edifici

1. E' la distanza minima tra le pareti finestrate delle costruzioni. La distanza è misurata sui prolungamenti dei lati, in proiezione orizzontale. Il massimo ingombro dell'edificio è quello sovrastante il piano naturale di campagna ovvero il piano sistemato conformemente al punto 10.2 del presente articolo.
2. Tale norma si applica anche in caso di singola parete finestrata. Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci e prospicienti si dovrà mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 m, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza.
3. La presente norma non si applica in caso d'interventi assoggettabili a piano attuativo ai sensi dell'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

ART. 13.6. Distanza dai confini

1. E' la distanza minima misurata a raggio in proiezione orizzontale dalla superficie coperta edificata fuori terra (come definita al punto 10.2 del presente articolo) rispetto al piano naturale di campagna (ovvero il piano sistemato conformemente al punto 10.1 del presente articolo) comprensivo di portici e logge private, dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal Piano dei Servizi.
2. Nella verifica della distanza dei confini dovranno essere considerate anche le pensiline aperte di servizio funzionali al ricovero di cicli e motocicli, le guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto.
3. Non sono considerate, nella determinazione dei distacchi dai confini, le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione così come tutti i locali totalmente interrati, i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,80 m, le piscine (se realizzate a livello del piano naturale di campagna ovvero del piano sistemato conformemente al punto 10.1 del presente articolo).
Le piscine dovranno rispettare una distanza minima dai confini di 2,00 m, misurati dai bordi della vasca.

4. Nel caso di costruzioni a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovranno essere soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
 - . a mantenimento del distacco tra gli edifici di cui al punto 11.5 del presente articolo;
 - . b stipula d'apposita convenzione registrata e trascritta tra le parti confinanti.
5. Gli edifici esistenti, le cui distanze dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche non sono conformi ai distacchi prescritti, potranno 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 e con la deroga espressa in tema di distanze dai confini e dalle strade pubbliche che dovranno 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.

ART. 13.7. Arretramento dalle strade

1. E' la distanza minima, misurata a raggio, dal confine stradale in proiezione orizzontale della superficie edificata (entro e fuori terra), con esclusione degli aggetti fino a 1,80 m. Per le superfici edificate entro terra, non vengono considerate le autorimesse pertinenziali di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articolo 66 e seguenti.
2. Ai sensi del Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 e s.m.i.) si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza di tali atti 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 o a mezza costa.
3. Il limite di distanza dalle strade è definito dal PGT in applicazione del D.Lgs. N. 285 del 30/04/1992 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), nonché del Piano del traffico della viabilità extraurbana (PTVE) della Provincia di Brescia, Piano Urbano del traffico e del regolamento viario comunale. Le fasce di rispetto stradali delle strade provinciali, fuori dal centro abitato, sono determinate con riferimento al regolamento viario provinciale.
4. Le distanze minime sono previste per ciascun ambito, salvo eventuali maggiori arretramenti stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
5. Le opere da realizzarsi all'interno delle fasce di arretramento stradale, ancorchè non identificate negli elaborati grafici del PGT, sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili e ciclopedonali nonché alla protezione della sede stradale, nei riguardi dell'edificazione e viceversa, e non costituiscono variante urbanistica.
6. Gli edifici esistenti, le cui distanze dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche non sono conformi ai distacchi prescritti, potranno 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 e con la deroga espressa in tema di distanze dai confini e dalle strade pubbliche che dovranno 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.

ART. 13.8. Superficie fondiaria (SF)

1. Per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico contenente i tipi di misura continua e contigua di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade non evidenziata con specifica rappresentazione grafica e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel PdR o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di piani attuativi. Per area di pertinenza s'intende la superficie risultante dal rapporto tra il volume ovvero la slp esistenti di un edificio e l'indice urbanistico prescritto per l'ambito in cui è inserito l'edificio stesso.
2. In sede di rilascio del titolo abilitativo, possono essere computate, al fine del calcolo del peso insediativo, le aree edificabili non vincolate a destinazione pubblica dal PdS, che i proprietari cedono in proprietà o assoggettano all'uso pubblico al Comune per opere di urbanizzazione e servizi d'interesse collettivo.
3. Sono irrilevanti le alienazioni successive all'entrata in vigore delle presenti norme che riducano la superficie di pertinenza degli edifici esistenti nel rispetto degli indici urbanistici previsti in ogni singolo ambito.

ART. 13.9. Superficie territoriale (ST)

1. Per superficie territoriale s'intende la superficie risultante da rilievo topografico contenente i tipi di misura dei comparti individuati con apposito perimetro nelle tavole grafiche del PdR.
2. A tale superficie andrà applicato l'indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile, sia in termini volumetrici che in termini di slp.

ART. 13.10. Superficie utile (SU)

1. La superficie utile deve essere computata conformemente alle disposizioni di cui al DM 10 maggio 1977, n. 801, e s.m. e i., così come specificata nei successivi decreti ministeriali, delibere e circolari regionali vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

ART. 13.11. Verde permeabile e superficie drenante.

2. Per verde permeabile o superficie drenante si intende la superficie scoperta da riservare a verde all'interno del lotto. Tale superficie non potrà essere interessata in alcun modo da costruzioni, sia fuori terra sia nel sottosuolo, anche qualora il terreno a verde venga ricostituito con riporto al di sopra delle costruzioni stesse.
3. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale o mista, nel caso di nuove costruzioni, entro

o fuori terra, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale, in caso di nuova costruzione la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.

4. Per i piani attuativi, il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera superficie territoriale.
5. La percentuale del lotto a verde di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo s'intende al netto:
 - . a di qualsiasi superficie pavimentata;
 - . b dei passaggi veicolari;
 - . c delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto (pavimentate e non);
 - . d delle superfici destinate a qualsiasi tipo di deposito.
6. Sono considerate permeabili pavimentazioni di tipo erbablock o greenblock nella misura del 50% della pavimentazione stessa.

ART. 13.12. Indice territoriale (IT)

1. L'indice territoriale è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie territoriale attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul comparto.
2. L'indice si applica:
 - . a nei casi in cui l'intervento edilizio autorizzabile con permesso di costruire debba essere preceduto obbligatoriamente da un piano attuativo;
 - . b nei casi in cui l'intervento edilizio sia autorizzabile con permesso di costruire convenzionato.

ART. 13.13. Indice fondiario (IF)

1. L'indice fondiario è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul lotto. Tale indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile in sede di rilascio di singoli permessi di costruire.
2. Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti dimostrato con specifico rilievo e computato conformemente a quanto previsto nelle presenti norme.
3. Qualora venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio costruito e resta vincolata alla non edificazione (sino alla sostituzione del volume realizzato ovvero all'eventuale aumento degli indici di piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo dei nuovi volumi da realizzare.

ART. 13.14. Indice fondiario aggiuntivo al volume preesistente

1. E' il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile aggiuntivo al valore del volume edificato preesistente. L'indice fondiario aggiuntivo è un parametro fisso ed indipendente dalla quantità e destinazione d'uso dell'edificato preesistente sul lotto alla data di adozione delle presenti norme.

ART. 13.15. Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. E' il coefficiente percentuale moltiplicativo della superficie fondiaria attraverso l'applicazione del quale si ottiene la slp massima insediabile con permesso di costruire, semplice o convenzionato.

ART. 13.16. Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. E' il coefficiente percentuale moltiplicativo della superficie territoriale attraverso l'applicazione del quale si ottiene la slp massima insediabile in un comparto di piano attuativo.

ART. 13.17. Indice o rapporto di copertura (RC)

1. E' il rapporto fra la superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici che s'intende conservare.

ART. 13.18. Volume predeterminato

1. E' il valore assoluto di volume eventualmente prescritto per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui è riferito.

ART. 13.19. Utilizzazione predeterminata

1. E' il valore assoluto di slp eventualmente prescritto per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui viene riferito.

ART. 13.20. Copertura predeterminata

1. E' il valore assoluto di superficie coperta, come definita al presente articolo, per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o superficie territoriale cui viene riferito.

ART. 13.21. Volumi di edifici di carattere produttivo

1. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L 24 marzo 1989, n. 122, e dell'articolo 66 della LR 12/05 e s. m. e i., i volumi di nuovi edifici a destinazione artigianale, industriale, direzionale e commerciale, sono definiti dal prodotto tra la superficie lorda di pavimento e l'altezza teorica di 3,10 m.

ART. 14. DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. Ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che si tratti di ristrutturazione e/o ampliamenti di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi ambito, dovrà prevedere una quota di alloggi di superficie utile non inferiore a 75,00 mq da calcolarsi sull'intero edificio.
2. La superficie utile sarà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al DM 801/77 e s.m. e i. emanate sia con decreti ministeriali che con delibere e circolari regionali.
3. In attuazione di titolo abilitativo dovrà essere garantita una quota non inferiore all'60% del numero delle unità abitative previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 75,00 mq, mentre il restante 40% potrà avere dimensioni inferiori.

La presente norma non si applica:

- . a in casi d'interventi d'edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo;
 - . b nei casi d'alloggi ricavati da ristrutturazioni d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme; in tal caso la dimensione minima degli alloggi di cui al precedente comma 1 non dovrà essere dimostrata qualora con l'intervento si recuperi un numero d'unità abitative non superiore a tre.
4. La determinazione del numero d'alloggi da realizzare conformemente alla presente norma dovrà essere effettuata arrotondando per difetto il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la quota dell'60%.

ART. 15. OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/01 e del comma 3 dell'articolo 44 della LR 12/05 e s. m. e i., le infrastrutture ed i servizi seguenti:
 - . a strade, spazi di sosta o di parcheggio,
 - . b fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione,
 - . c spazi di verde attrezzato.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, o gli ampliamenti di quelle esistenti, sono necessari per considerare edificabile un'area e sono consentiti in tutti gli ambiti del territorio comunale, fatte salve le espresse limitazioni contenute nella normativa dei singoli ambiti.
3. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi, così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.
4. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà dimostrare la compatibilità degli impianti in ogni ambito territoriale e prevedere gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico-ambientale.
5. Sono opere di urbanizzazione secondaria i servizi e le attrezzature che, ai sensi del comma 8 dell'articolo 16 del DPR 380/01 e del comma 4 dell'articolo 44 della LR 12/05 e s. m. e i., è necessario destinare, per soddisfare esigenze dell'intero comune o di sue ampie zone, alle seguenti destinazioni:
 - . a asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
 - . b mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali,
 - . c chiese e altri edifici religiosi,
 - . d impianti sportivi di quartiere,
 - . e aree verdi di quartiere,
 - . f centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie,
 - . g cimiteri.
6. Ai sensi dell'articolo 12 del DPR 380/01, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista la cessione gratuita delle aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
7. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento urbanizzativo, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.
8. Tutte le aree di nuova edificazione dovranno prevedere, contestualmente all'attuazione d'interventi edilizi, la realizzazione d'idonee opere di fognatura ed i reflussi dovranno confluire nel sistema di collettamento e depurazione secondo il Piano Regionale di Risanamento delle Acque (PRRA) ed il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152.

- 9.** Costituisce grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) l'insufficienza di almeno tre delle seguenti infrastrutture specifiche:
- . **a** acquedotto;
 - . **b** fognatura;
 - . **c** rete energia elettrica;
 - . **d** rete telefonica;
 - . **e** rete del gas.
- 10.** S'intende, per grave insufficienza della rete stradale, l'esistenza di una rete stradale di larghezza inferiore a quanto prescritto nelle tavole relative al sistema della mobilità allegate al PGT, salvo comprovata impossibilità di adeguamento della sezione stradale stessa e ad esclusione degli ambiti appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione.
- 11.** Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del titolo abilitativo, salvo impegno da parte dell'istante di eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada all'interno del tessuto urbano consolidato definito dal PGT.
- 12.** All'esterno del tessuto urbano consolidato l'Ufficio Tecnico Comunale valuterà la funzionalità della viabilità esistente, emanando eventuali prescrizioni d'adeguamento.

ART. 16. USI E DESTINAZIONI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI.

ART. 16.1. Definizioni generali.

1. Per usi del territorio e degli edifici compatibili con le destinazioni consentite dalle presenti norme, s'intendono le opere edilizie o le modificazioni dei suoli previste o consentite nei diversi ambiti del PGT.
2. Ai sensi dell'art. 51 comma 1 della L.R. 12/2005, sono destinazioni d'uso principali quelle che qualificano un edificio o un'area, mentre sono complementari, accessorie o compatibili quelle destinazioni che integrano o rendono possibili le destinazioni d'uso principali.
3. I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici o di parti di essi, sia attuati con opere che senza opere, sono ammessi in conformità alle vigenti normative nazionali e regionali, nonchè nel rispetto delle presenti norme, con esclusione delle destinazioni non ammesse dal PGT e specificate per ogni classe di ambito.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle principali e quelle ad esse complementari, accessorie o compatibili.
5. La superficie di cui alla destinazione principale non potrà essere inferiore al 70% della S.l.p. totale, salvo diverse prescrizioni previste per i singoli ambiti.
6. Per definire la destinazione d'uso esistente di un'area o di un edificio è necessario riferirsi a:
 - . a precedenti provvedimenti edilizi e/o comunicazioni di cambio d'uso senza opere, ai sensi dell'articolo 52 della L.R. 12/2005;
 - . b in assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

ART. 16.2. Definizione delle destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili.

1. **RESIDENZIALE:** Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi.

Sono altresì assimilate alla residenza:

- . a le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, lavanderie, attrezzature private sportive non aperte al pubblico, ecc.);
- . b le piccole attività che si svolgono occasionalmente o permanentemente nell'ambito di unità immobiliari residenziali, le residenze collettive non gestite economicamente a fini di lucro (monasteri, convivenze), nonchè le funzioni complementari all'abitare situate nei pressi della residenza, non aperte al pubblico.
- . c 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 agricolo, d'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. TURISTICA: Sono le attività che comprendono le strutture alberghiere ed extralberghiere così come definite dalla LR 27/2015 e s.m.i.:

- . a strutture alberghiere quali: alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel;
- . b strutture extra-alberghiere quali: motel, villaggi turistici, campeggi, aree di sosta;
- . c attività ricettive non alberghiere: case per ferie, ostelli per la gioventù; foresterie lombarde; locande; case e appartamenti per vacanze; bed & breakfast; rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi; aziende ricettive all'aria aperta.

Le case e appartamenti per vacanze ed i bed & breakfast sono ammesse in tutto il territorio comunale (ad eccezione degli ambiti territoriali artigianali/industriali) nell'ambito di edifici a destinazione residenziale, urbanisticamente conformi alle previsioni di piano (ad eccezione di edifici preesistenti in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ovvero gravati da qualsivoglia ulteriore vincolo che pregiudichi l'incolumità delle persone). Le superfici destinate a tale destinazione sono definite con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (camere o appartamenti), sia alle parti comuni di servizio (atri, cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse), sia ad annessi e non autonomi spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi, attrezzature sportive, pertinenze e strutture esterne). Nel territorio comunale non è previsto l'insediamento di strutture extra-alberghiere di aziende ricettive all'aria aperta e il PGT non individua aree e/o immobili tali da poter ammettere l'insediamento di tali funzioni. Infatti, dalle valutazioni effettuate in merito al sistema socio-economico del contesto territoriale in oggetto, delle aree/immobili e delle infrastrutture al servizio di tale settore, non è stata rilevata alcuna potenzialità (espressa o meno), nonché non si registrano domande e/o necessità in tal senso. Sono fatte salve le localizzazioni delle attività autorizzate ed attive alla data di approvazione del PGT.

3. DIREZIONALE: Sono le attività inerenti la produzione di servizi svolte in organismi edilizi autonomi e non, ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati, rivolte sia a persone sia a imprese. Sono assimilate al direzionale:

- . a 3a: i complessi per uffici: attività consociate in unità tipologiche a prevalente destinazione direzionale consistenti in uffici, studi professionali, ambulatori, etc., a carattere privato; le banche e le sedi d'attività finanziarie d'interesse generale, di qualunque dimensione;
- . b 3b: studi professionali: attività inerenti alla produzione di servizi, rivolti sia alle persone che alle imprese, a basso concorso di pubblico;
- . c 3c: uffici complementari ad altre attività: attività direzionali connesse e complementari allo svolgimento d'attività produttive o commerciali costituendone una specifica pertinenzialità che dovrà essere obbligatoriamente riconosciuta con vincolo registrato e trascritto.

4. COMMERCIALE: sono attività rivolte alla vendita, all'esposizione ed alla somministrazione di beni, in forma singola o associata.

- . a 4a: esercizi di vicinato: Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq
- . b 4b: media struttura di vendita: Esercizi commerciali singoli e centri commerciali con superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e inferiore a 2.500 mq;
- . c 4c: grande struttura di vendita: Esercizi commerciali e centri commerciali aventi superficie di vendita superiore al limite delle medie strutture di vendita e fino a 15.000 mq.
- . d 4d: centro commerciale: Il centro commerciale si caratterizza, in tutto o in parte, per i seguenti

elementi:

- a) unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- b) destinazione specifica o prevalente della struttura;
- c) spazi di servizio gestiti unitariamente;
- d) infrastrutture comuni.

Rientranti nella definizione sopra richiamata i seguenti casi:

- e) insediamento commerciale costituito da un solo edificio, comprendente anche eventuali spazi pedonali, con accessibilità ad un insieme d'esercizi commerciali al dettaglio integrati da attività paracommerciali e di servizio;
- f) insediamento commerciale costituito da un'aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato, con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
- g) insediamento commerciale costituito da un'aggregazione, in aree commerciali contigue, di più edifici che per la loro particolare localizzazione lungo il medesimo asse viario o in zone determinate del territorio comunale si configurano come parchi commerciali. Si considera parco commerciale un insieme di almeno due medie o grandi strutture ubicate in aree contigue, sul medesimo asse viario e con un sistema d'accessibilità comune;
- h) insediamento concepito ed organizzato per assolvere ad una funzione specifica diversa da quella commerciale (es. intrattenimento) dove è prevista una superficie di vendita complementare rispetto alla funzione principale per cui è stato progettato l'immobile superiore al 20% della slp.

Il ricorrere di tali elementi deve essere verificato in ogni caso, qualunque sia la formula o la dizione commerciale (outlet, factory outlet, centro tematico, centro misto, parco commerciale, stocchista, spaccio e similari) adottata dal promotore o dal titolare in sede d'esame della domanda, tenendo anche conto degli esercizi preesistenti o solo autorizzati.

Non è considerato centro commerciale l'insieme degli esercizi e d'altre attività di servizio che s'affacciano su vie e piazze pubbliche, compresi i mercati su aree pubbliche, comprese piazze e strade pubbliche previste da convenzione urbanistica allegata al piano attuativo.

- . e 4e: esercizi di vendita di merci ingombranti: autosaloni ed esposizioni merceologiche: La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della s.l.p.
- . f 4f: pubblici esercizi: I pubblici esercizi comprendono gli esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere. 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. Rientrano altresì nella categoria quegli esercizi la cui somministrazione di alimenti e/o bevande avviene congiuntamente con attività d'intrattenimento e svago con funzione accessoria (sale da ballo, da giuoco, centri sportivi e/o di balneazione, etc., annesse ad esercizi pubblici fra quelli elencati precedentemente).
- . g 4g: 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, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti. L'esercizio congiunto nello stesso locale sia dell'attività di vendita al dettaglio sia di quella di commercio

all'ingrosso, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è sempre possibile, laddove è ammessa la destinazione d'uso di commercio al dettaglio nelle sue diverse tipologie. A tal fine si considera l'intera superficie di vendita ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività. Fanno eccezione i seguenti prodotti per i quali la superficie di vendita è calcolata nella misura di ½ della superficie lorda di pavimentazione complessiva utilizzata per la vendita:

- I macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- II materiale elettrico;
- III colori e vernici, carte da parati;
- IV ferramenta ed utensileria;
- V articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- VI articoli per riscaldamento;
- VII strumenti scientifici e di misura;
- VIII macchine per ufficio;
- IX auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- X combustibili;
- XI materiali per l'edilizia;
- XII legnami.

- 5. PRODUTTIVA:** attività industriali ed artigianali quali: fabbriche ed officine, inclusi i laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività produttiva, aventi S.l.p. massima pari al 15% della S.l.p. Totale. Comprendono inoltre:
- . a magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi con l'attività produttiva, attrezzature per l'autotrasporto.
 - . b artigianato di servizio: attività produttive di servizio non moleste per emanazione di qualunque tipo e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. Nella destinazione, sono compresi gli uffici amministrativi della ditta. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome incompatibili con le caratteristiche di decoro dei NAF e dei quartieri residenziali esterni.
 - . c attività artigianali non di servizio e non industriali: Sono gli edifici destinati ad usi produttivi non di servizio e ricompresi negli ambiti di piano non destinati in modo prevalente alle attività produttive artigianali ed industriali.
 - . d artigianato e industria: Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte. Inoltre, si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta ed i depositi funzionali alle predette attività, ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì comprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri, nonché il commercio all'ingrosso.
 - . e depositi a cielo aperto: Sono essenzialmente costituiti da aree libere, con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge, destinate allo stoccaggio di materiali/merci e all'interscambio degli stessi.

- 6. AGRICOLA:** Comprende tutte le strutture legate all'attività primaria e destinate all'esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento nei limiti appresso

precisati, attività agrituristiche. Comprendono:

- . **a** depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola: Sono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole ed allo stoccaggio di materie e prodotti connessi all'attività, nonché le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione aziendale.
- . **b** allevamenti zootecnici famigliari: Ai sensi della DGR 6/34964 del 6 marzo 1998 e smi, 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 purché non ospitino più di una tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, caprini, etc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.
- . **c** allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione: Sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:
 - I** BOVINI - EQUINI (tranne vitelli a carne bianca): numero max 100 capi e comunque con peso vivo max allevabile 45 T con l'obbligo aggiuntivo al rispetto delle MTD di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata;
 - II** bovini (tranne vitelli e carne bianca), equini: numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 900,00 q;
 - III** ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100,00 q;
 - IV** suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 q;
 - V** conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 1.000,00 q;
 - VI** polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore ai 100,00 q;
 - VII** allevamenti e pensioni di cani con numero massimo di 10 capi.
- . **d** allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto 6c: 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 "6c", nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia.
- . **e** serre: vengono definite serre quelle strutture di protezione fisse, di norma in ferro-vetro, dotate di basamenti in metallo o cemento e provviste di sistemi di controllo climatico e di irrigazione oltre che, a volte, di illuminazione in modo da garantire costantemente condizioni climatiche favorevoli per il conseguimento di produzioni intensive ortofrutticole e florovivaistiche. Sono strutture durature nel tempo e pertanto vanno ad alterare in modo permanente l'assetto del territorio. Le serre si distinguono dai tunnel in quanto vengono definiti tunnel-serra, o semplicemente tunnel, quelle strutture di protezione amovibili costituite da tubi metallici zincati infissi direttamente nel terreno, collegati tra di loro ma senza basamento fisso in cemento o metallo, dotati di coperture in materiale plastico. sono strutture temporanee legate all'indirizzo produttivo aziendale che può essere modificato in qualsiasi momento dell'anno e pertanto non vanno ad alterare in modo permanente l'assetto del territorio. Vengono definiti tunnel stagionali, quelle strutture di protezione amovibili costituite da tubi metallici zincati infissi direttamente nel terreno, collegati tra di loro ma senza basamento fisso in cemento o metallo, dotati di coperture in materiale plastico, la cui durata non supera i 180 giorni consecutivi. sono strutture temporanee legate all'indirizzo produttivo aziendale che può essere modificato in ogni momento dell'anno e pertanto non vanno ad alterare in modo permanente l'assetto del territorio.
- . **f** attività agrituristiche: Comprendono i fabbricati agricoli ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti

leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l'attività sportiva.

7. ATTREZZATURE E IMPIANTI D'INTERESSE GENERALE: Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, 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, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, 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.

Per la definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, si rimanda al Piano dei Servizi.

ART. 16.3. DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI/COMPLEMENTARI.

1. In riferimento alle definizioni di cui ai commi precedenti, salvo diverse specifiche introdotte per i singoli ambiti, si stabilisce che, in riferimento alle destinazioni d'uso principali, le destinazioni complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili, sono così determinate:

Destinazioni d'uso		
Principali (minimo 70% slp totale o ammissibile)	complementari/compatibili (massimo 30% slp totale o ammissibile)	non ammissibili
Residenziale	Turistica: 2c; Direzionale: 3b; Commerciale: 4a, 4f; Produttiva: 5a, 5b;	Turistica: 2a, 2b; Direzionale: 3a, 3c; Commerciale: 4b, 4c, 4d, 4e, 4g; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;
Turistica	Residenziale; Direzionale: 3c; Commerciale: 4a, 4f; Produttiva: 5a, 5b;	Turistica: 2b; Direzionale: 3a, 3b; Commerciale: 4b, 4c, 4d, 4e, 4g; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;
Direzionale	Residenziale; Turistica: 2c; Commerciale: 4a, 4f; Produttiva: 5a, 5b;	Turistica: 2a, 2b; Commerciale: 4b, 4c, 4d, 4e, 4g; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;
Commerciale: 4c se già esistenti	Residenziale; Turistica: 2c; Direzionale: 3a, 3b, 3c; Produttiva: 5a, 5b;	Turistica: 2a, 2b; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;
Produttiva	Residenziale; Direzionale: 3b, 3c; Commerciale: 4a, 4f;	Turistica: 2a, 2b, 2c; Direzionale: 3a; Commerciale: 4b, 4c, 4d, 4e, 4g; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;
Agricola 6d solo se già esistente	Residenziale; Turistica: 2c; Direzionale: 3b, 3c; Commerciale: 4a, 4f; Produttiva: 5a, 5b; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6e;	Turistica: 2a, 2b; Direzionale: 3a; Commerciale: 4b, 4c, 4d, 4e, 4g; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f;

2. In particolare, per quanto riguarda la residenza, le destinazioni d'uso complementari ricomprendono le piccole attività (commerciali, artigianali, terziarie e direzionali) di servizio alla residenza, nonché le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:

I dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico

debbono essere di norma contenuti entro i 250 mq di s.l.p. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, non rientrano più nelle attività di servizio alla residenza, ma devono essere valutate sulla base della specifica procedura tipologia (industria – artigianato – terziaria – ecc.);

Il ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti.

- . **b** Rientrano, a titolo esemplificato in tale tipologia le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, cappelli, ecc.; lavanderia e stireria con esclusione di quelle di tipo industriale); fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari.

ART. 17. NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE.

1. Le presenti norme, in recepimento della normativa nazionale e regionale vigente per il settore commerciale, riportano le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali. Per tutto quanto non specificamente indicato nelle presenti norme, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate, sono assoggettate alle norme generali.
2. Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali o assimilate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:
 - . a le attività relative alla vendita di merci
 - . b le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande
 - . c le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti le attività paracommerciali.
3. Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:
 - . a la presenza del personale addetto alla vendita;
 - . b il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio;
 - . c l'accesso al pubblico.
4. Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita, salvo quanto previsto dall'art. 16.
5. Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici o magazzini, ricadendo quindi nella destinazione terziario/direzionale o produttiva e nelle relative disposizioni del presente piano.
6. Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso, la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.
7. Sono considerate destinazioni di somministrazione di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o coperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:
 - . a la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di uso di distributori automatici);
 - . b lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;

- . c l'accesso al pubblico (anche se limitato a categorie particolari di utenti).
- 8.** Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.
- 9.** Non si considerano a destinazione di somministrazione quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, di cinema, teatri, musei, ecc.).
- 10.** Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/internet, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.
- 11.** Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:
- . a locali notturni;
 - . b sale da ballo;
 - . c sale da gioco, o biliardo, bingo, ecc.;
 - . d bowling, bocciodromi, ecc.;
 - . e cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.
- 12.** Per quanto attiene le sale da gioco si applicano le disposizioni della legge regionale n. 8 del 21/10/2013 e del regolamento attuativo d.g.r. n. X/1274 del 24 gennaio 2014 per cui non possono aprirsi tali attività qualora la localizzazione sia ubicata ad una distanza inferiore ai 500 m in via aerea dal centro dei luoghi sensibili (chiese, ospedali, oratori, centri di aggregazione, ecc.).
- 13.** Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 2:
- . a i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale scommesse e simili);
 - . b le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.
- 14.** La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale, ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:
- . a che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo o in locali ad essa contigui, senza accesso diretto dalla pubblica via;

- . **b** che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di media struttura;
- 15.** Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle norme di zona.
- 16.** In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la Slp (superficie lorda di pavimento), come definita dalla presente normativa, salvo che non sia diversamente esplicitato.
- 17.** Per superficie di vendita, ai sensi del D.Lgs. 114/98, si intende la porzione della superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.
- 18.** Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:
- . **a** i servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
 - . **b** i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
 - . **c** i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone;
 - . **d** l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi.
- 19.** In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.
- 20.** Qualora l'attività di vendita avvenga in serre, congiuntamente all'attività di produzione agricola, la superficie di vendita sarà conteggiata per il 25% della Slp delle serre, alla quale va aggiunta la superficie di eventuali locali destinati esclusivamente alla vendita, computata integralmente secondo i principi generali del presente articolo.
- 21.** La superficie di vendita, su istanza del richiedente, viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva in base alle disposizioni regionali (vendita di merci ingombranti e/o a consegna differita) e/o in quelli che dovessero essere eventualmente previsti, in sostituzione o integrazione, da successivi provvedimenti regionali.
- 22.** Le norme contenute nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione per le attività paracommerciali o equiparate.
- 23.** Per le attività paracommerciali od equiparate qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso il pubblico, senza specifiche distinzioni o

separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella Slp.

- 24.** Nel territorio comunale non è previsto l'insediamento di grandi strutture di vendita, sia singole che organizzate sotto forma di centro commerciale e il PGT non prevede aree o immobili tali da poter ammettere la grande struttura di vendita. Infatti, dalle valutazioni effettuate in merito al sistema socio-economico del contesto territoriale in oggetto, delle aree commerciali e delle infrastrutture al servizio di tale settore, non è stata rilevata alcuna potenzialità (espressa o meno), nonché non si registrano domande e/o necessità in tal senso. Sono fatte salve le localizzazioni delle attività autorizzate ed attive alla data di approvazione del PGT.
- 25.** Nei locali in cui alla data di entrata in vigore del presente PGT siano autorizzate medie strutture o grandi strutture di vendita, l'attività di vendita, anche se non conforme urbanisticamente alle disposizioni del PGT per la specifica zona, può proseguire, essere oggetto di subingresso o essere sostituita da altra attività della medesima tipologia (GSV o MSV) o di una tipologia di taglio inferiore. E' possibile l'ampliamento della superficie di vendita fino ai limiti dimensionali della tipologia e dei limiti di s.l.p. previsti dal PGT.

ART. 18. SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:

Documento di Piano:		
AdT	ambiti di trasformazione;	
Piano dei Servizi:		
SP	aree per servizi pubblici o di interesse pubblico;	
Piano delle Regole:		
TUC	ambiti del tessuto urbano consolidato:	
NAF	<u>Ambiti della città antica:</u>	
		Nuclei di Antica Formazione;
		Edifici appartenenti al NAF;
		Edifici di valore testimoniale esterni al perimetro dei NAF;
R	<u>Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale:</u>	
	classe I:	Aree urbane di valore testimoniale, caratterizzate da edifici eclettici, otto-novecenteschi e/o altre preesistenze storiche;
	classe II:	Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva, con tipologie edilizie plurifamiliari e/o multipiano;
	classe III:	Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità, con tipologie edilizie a blocco e mono-bifamiliari;
	classe IV:	Aree urbane caratterizzate da edificazione rada, con tipologie edilizie mono e bifamiliari;
	classe V:	Aree urbane caratterizzate da edifici a schiera, costituiti da tipologie edilizie formate dall'accostamento di più unità abitative monofamiliari;
	classe VI:	Aree urbane caratterizzate da interventi edilizi con progettazione architettonica unitaria, formati dall'aggregazione di edifici plurifamiliari, dotati di spazi aperti compositivamente coerenti;
	classe VII:	Aree urbane libere, marginali e/o di integrazione ai tessuti urbani consolidati a destinazione prevalentemente residenziale (lotti liberi);
	PA	Ambiti interessati da piani attuativi già previsti e/o vigenti;
	ARU	Ambiti di riconversione e riqualificazione urbana;
	VUS	Verde urbano di salvaguardia;
P	<u>Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva:</u>	
	P1	Aree urbane a destinazione prevalentemente produttiva;
	P2	Aree urbane libere, marginali e/o di integrazione ai tessuti urbani consolidati a destinazione prevalentemente produttiva (lotti liberi);
	C	Aree urbane a destinazione prevalentemente commerciale e/o direzionale;
	RR	Aree urbane a destinazione prevalentemente ricettiva-ristorativa;
	TA	Aree urbane a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera;

	PA	Ambiti interessati da piani attuativi già previsti e/o vigenti;
	DC	Distributori di carburante;
AETUC	Ambiti esterni al tessuto urbano consolidato:	
	AAS	Aree agricole di salvaguardia;
	AS	Aree di salvaguardia;
	VC	Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale;
ANT	Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica;	

2. Per ogni ambito vengono precisate, ai successivi capitoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.

ART. 19. DOCUMENTO DI PIANO.

ART. 19.1. OGGETTO E AMBITO APPLICATIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO.

1. Il Documento di Piano, definendo il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, il quadro conoscitivo dei grandi sistemi territoriali, gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e le finalità di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, individua gli ambiti e le aree di trasformazione urbanistica ed i relativi criteri di intervento.
2. Il Piano delle Regole deve equilibrare l'insieme degli interventi sulla città consolidata e su quella storica e garantire la salvaguardia del sistema ambientale e dei suoi elementi costituenti in un quadro di tutela della qualità urbana degli interventi.
3. Il Piano dei Servizi è strumento necessario per l'attuazione del P.G.T e concorre al perseguimento degli obiettivi del DdP definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi.
4. Gli strumenti di cui ai commi 2 e 3, pur congegnati in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire ed essere coerenti con il Documento di Piano. Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, che non si riconoscono negli obiettivi e indirizzi del Documento di Piano, comportano, oltre che eventuale variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, anche la modificazione degli elaborati del Documento di Piano stesso.
5. Il Documento di Piano ha un livello di operatività regolato per legge su di una durata quinquennale. Il Piano di Governo del Territorio, tuttavia, in virtù delle sue caratteristiche strategiche di ampio respiro, delinea un assetto e una visione complessiva del territorio che si può attuare in un arco temporale largamente superiore.
6. Il presente Documento di Piano disciplina pertanto gli obiettivi, i criteri e le azioni da attuare nell'ambito della sua validità quinquennale per portare a compimento le scelte operate con il Piano di Governo del Territorio.
7. Decorso il quinquennio il Documento di Piano dovrà essere integrato, modificato o sostituito da un nuovo Documento approvato dall'Amministrazione Comunale.
8. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tali effetti saranno determinati esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica in relazione ad un piano attuativo.

ART. 19.2. OBIETTIVI E INDIRIZZI A VALENZA STRATEGICA.

1. Sulla base del quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune; delle proposte dei cittadini singoli o associati; degli atti di programmazione provinciale e regionale; il documento di piano:
 - . a individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico per la politica territoriale;

- . **b** determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e al consumo di suolo;
 - . **c** determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle commerciali;
 - . **d** dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche disponibili;
 - . **e** individua gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento;
 - . **f** individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti per gli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
 - . **g** individua gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione;
 - . **h** determina le modalità di recepimento delle previsioni sovracomunali;
 - . **i** definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
 - . **j** definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.
- 2.** La strategia fondante del PGT è quella di utilizzare le trasformazioni urbanistiche per ottenere ricadute di interesse pubblico, superando la casualità dei singoli interventi e verificando le coerenze (interne ed esterne) delle scelte, rispetto ad un disegno paesistico-ambientale unitario esteso a tutto il territorio comunale.
- 3.** Le previsioni strategiche di piano pertanto, si compongono per parti interagenti e complementari che mettono a sistema le varie discipline del PGT e degli atti sovraordinati e/o di settore (PTR, PTCP, DdP, PdS e PdR, ecc...), al fine di delineare il circuito di fruizione e valorizzazione territoriale di Salò.
- 4.** Il progetto paesistico-ambientale di piano è costruito a partire dalla trama di percorsi protetti e attrezzati (esistenti e di previsione), attraverso i quali è possibile raggiungere i luoghi attrattivi di Salò, dalle colline al lungolago, transitando in contesti piacevoli (parchi, giardini, parcheggi e aree di sosta attrezzate, ecc...).
- 5.** All'interno di questi indirizzi generali si inserisce e trova coerenza operativa, la proposta pervenuta del "Parco dell'Arka", finalizzata a intraprendere un processo di rigenerazione territoriale, che determini una riorganizzazione funzionale e paesaggistica di alcune porzioni di territorio comunale e volta a creare, con le tecniche del "landscape" (architetture del paesaggio), una sequenza di spazi verdi tematici e attrattivi che, ancorati ai percorsi pedonali esistenti o di progetto, consentano di collegare il borgo suggestivo di Villa con il capoluogo e il lago e da questi il vasto entroterra collinare e agricolo soprastante il borgo.
- 6.** L'area interessata dal progetto del "Parco dell'Arka", prevalentemente collinare, è da ritenere rilevante dal punto di vista della sensibilità paesaggistica locale in quanto costituisce, per estensione, percepibilità da aree vaste e dalla viabilità principale, relazione con l'urbanizzazione recente, componente imprescindibile dell'identità locale del paesaggio.
- 7.** Tale proposta, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PGT, volti a costruire una rete di connessione

che innervi tutto il territorio comunale, trova i presupposti normativi nelle presenti NTA, demandando la sua graduale attuazione all'approvazione di specifico piano di settore. Pertanto, entro il periodo di validità del DdP, i promotori, in accordo con il comune, potranno promuovere gli studi di dettaglio estesi al contesto suggerito in fase preliminare, e individuare in conseguenza le azioni e modalità attuative di tale progetto.

8. L'area ritenuta specialmente vocata all'attuazione del progetto "Parco dell'Arka" è costituita dal retroterra collinare che collega, a sud-ovest del capoluogo, la sponda lacustre al borgo di Villa e i versanti a questo soprastanti. Questo tratto di area collinare costituisce dunque il collegamento più diretto tra il capoluogo e i suoi servizi e l'aggregazione residenziale e produttiva di Villa-Cunettone, oltre la quale si estende un vasto territorio, di grande interesse paesaggistico e naturalistico.
9. All'interno degli ambiti interessati da eventuali proposte di attuazione di quanto sopra, è perseguita la conservazione attiva del patrimonio naturalistico e paesaggistico, la conservazione e valorizzazione delle attività agricole ancora operanti, la riorganizzazione della rete dei servizi e dell'accessibilità complessiva, la riqualificazione e il recupero delle aree edificate periferiche e delle aree dismesse a nuove funzioni compatibili.
10. Tali finalità sono perseguite mediante l'individuazione di indirizzi prioritariamente finalizzati a:
 - . a conservare le valenze naturalistiche e paesaggistiche dei luoghi: conservazione morfologica dei versanti collinari; tutela dei boschi, delle siepi e dei filari; tutela degli oliveti e delle attività agricole tradizionali; conservazione dell'edilizia storica e dei suoi caratteri architettonici.
 - . b Tutelare e riqualificare la rete dei corpi idrici superficiali nei "valloni" d'erosione idrogeologica.
 - . c Conservare il carattere agricolo tradizionale dei luoghi, anche mediante la salvaguardia e il sostegno alle attività agricole produttive ancora esistenti, primo presidio a tutela del territorio.
 - . d Promuovere il recupero delle aree agricole dismesse riconducendole ad attività compatibili con il contesto e gli indirizzi generali del Piano (prioritariamente agricole, ma anche attività di promozione e fruizione del territorio), al fine anche di contrastare i processi d'abbandono e di conseguente degrado ambientale del territorio.
 - . e Organizzare un efficace collegamento tra la costa lacustre e l'entroterra, tra il capoluogo e i suoi servizi pubblici principali e l'aggregato urbano di Villa-Cunettone mediante:
 - la riqualificazione funzionale della rete viabilistica secondaria, nel rispetto delle prioritarie valenze paesaggistiche dei siti;
 - la realizzazione di un'efficace rete di collegamento ciclo-pedonale tra l'aggregato urbano di Villa-Cunettone, le colline soprastanti, la costa lacustre e il capoluogo e i servizi pubblici e privati esistenti;
 - . f Riorganizzare la rete dei servizi pubblici e privati esistenti e previsti mediante un progetto organico che ne valorizzi la fruizione a scala territoriale e urbana.
11. Il DdP persegue altresì le finalità di recupero e valorizzazione del patrimonio storico-testimoniale esistente soprattutto nei nuclei di antica formazione, favorendo e promuovendo eventuali attività turistico-ricettive, tra cui anche l'albergo diffuso.

ART. 19.3. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 2 lett. e) della L.R. 12/2005, si definiscono all'interno del DdP, gli ambiti di trasformazione quali ambiti territoriali unitari, coinvolti negli interventi di trasformazione, all'interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero comparto.
2. Il perimetro di piano attuativo definisce le aree soggette a strumento urbanistico preventivo. Negli strumenti urbanistici preventivi possono essere previsti subcomparti di attuazione ai sensi delle leggi vigenti.
3. In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi, aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio. Inoltre, nel caso di strumenti attuativi già approvati (PA, PdCc, SUAP, ecc...), è prevalente quanto contenuto, a livello grafico e/o testuale, nei piani attuativi stessi e negli atti ad essi allegati (cartografie, progetti, norme, convenzioni urbanistiche, ecc...).
4. In particolare per quanto riguarda le aree con destinazione pubblica (viabilità, verde, parcheggi) sono individuati sulla cartografia di DdP gli elementi ordinatori dell'assetto urbanistico, che dovranno essere determinati definitivamente all'interno dei piani attuativi specifici.
5. Compete infatti allo strumento urbanistico attuativo reperire le aree pubbliche non già individuate sulla cartografia di PGT e rispondente alla dotazione minima di servizi, ovvero in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso e alle prescrizioni degli ambiti.
6. Nella definizione di pianificazione attuativa è da intendersi ricompresa tutta la gamma di strumenti urbanistici, piani e programmi di iniziativa pubblica o privata, in grado di dare esecuzione concreta alle previsioni strategiche del Documento di Piano.
7. A titolo esemplificativo si elencano: il Piano di Lottizzazione, il Piano di Recupero, il Piano Particolareggiato, il Programma Integrato d'Intervento, il Piano di Zona, l'Accordo di Programma con contenuti urbanistici di dettaglio, ecc....
8. In seguito la definizione di "Piano Attuativo" deve quindi intendersi estesa a tutte le diverse tipologie di strumenti aventi tali caratteristiche.
9. Ai Piani Attuativi ed alla relativa convenzione urbanistica, come disposto dall'articolo 10 della L.R. 12/05, è deputato il compito di conformare i diritti edificatori sulla scorta degli indirizzi dati dal Documento di Piano.
10. Il Documento di Piano (DdP) individua, negli elaborati grafici ad esso allegati, gli ambiti soggetti a trasformazione territoriale (AdT) e definisce, nelle schede operative allegate alle seguenti norme, le relative modalità di attuazione, indicando altresì gli obiettivi dell'intervento, i parametri e gli indici previsti, le destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili, i criteri compositivi e le prescrizioni generali.
11. Le schede operative relative agli ambiti di trasformazione specificano inoltre la dotazione globale di

servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, che i soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all'uso pubblico, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi e secondo quanto contenuto nelle schede attuative del singolo ambito.

12. I piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione previsti dal DdP devono garantire infatti, a supporto delle funzioni insediate:
 - a una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale e, in ogni caso, tenendo conto delle dimensioni minime indicate dal Piano dei Servizi;
 - b Una dotazione di standard di qualità aggiuntivo, definito dal PdS quale insieme dei servizi, delle opere e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale attribuiti ai Piani Attuativi dal Piano dei Servizi, in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente comma, al fine di migliorare la qualità complessiva dell'intervento e dell'intero sistema della "città pubblica" comunale.
13. Tali servizi sono stati valutati in correlazione agli obiettivi che il Documento di Piano si prefigge.
14. Qualora i soggetti attuatori abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree localizzate al di fuori del perimetro del singolo piano, che risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree o attrezzature, purché ne siano garantite idonea accessibilità e adeguata fruibilità. Potrà altresì essere proposta la realizzazione e la cessione di opere e/o nuove attrezzature di interesse generale quale modalità equivalente di adempimento delle dotazioni minime inderogabili richieste ai sensi della legge. Tale proposta sarà realizzabile solo previa valutazione positiva da parte dell'Amministrazione Comunale.
15. In alternativa alla cessione delle aree ed attrezzature di cui sopra, è ammessa la possibilità che le stesse rimangano di proprietà del privato e vengano asservite all'uso pubblico che sarà disciplinato nella stessa convenzione del Piano Attuativo ed, eventualmente, da apposito Regolamento di gestione approvato dall'Amministrazione Comunale.
16. E' inoltre ammissibile la monetizzazione, integrale o parziale, delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della loro cessione od asservimento all'uso pubblico, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi.
17. In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
18. I servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale esplicitamente rappresentati nelle singole schede di Ambito di trasformazione, sia che comportino cessione di aree o realizzazione di opere, andranno obbligatoriamente concordati con l'AC in sede di approvazione del PA e, laddove superino la dotazione minima di servizi richiesti ai sensi della legge, la quota in eccedenza potrà esser computata all'interno dello standard di qualità aggiuntivo da realizzarsi nell'ambito del piano attuativo, come previsto dal Piano dei servizi.

ART. 19.4. CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL DOCUMENTO DI PIANO.

1. Ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., la strategia paesaggistica del piano comunale è definita dal Documento di Piano, in particolare dagli elaborati grafici e testuali che compongono lo Studio Paesaggistico allegato al PGT.
2. Gli obiettivi generali di tutela, gli indirizzi riferiti ai contenuti paesistici del PdR, del PdS e dei PA, nonché le disposizioni specifiche relative ai gradi di sensibilità paesistica contenuti nello Studio Paesaggistico, integrano le singole norme afferenti ad indici e parametri.
3. In considerazione delle specifiche disposizioni in materia paesistica contenute nello studio paesaggistico sopra citato, integra quanto prescritto nella norma degli ambiti di trasformazione.
4. La tavola denominata “Classi di sensibilità paesaggistica”, allegata allo Studio Paesaggistico, definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale.

ART. 19.5. VINCOLI, RISPETTI E ZONE DI TUTELA

1. Il Documento di Piano, all'interno del quadro conoscitivo del territorio, definisce il sistema complessivo dei vincoli, dei rispetti e delle zone di tutela del comune di Salò. Il Piano delle Regole individua i vincoli, relativi ad aree ed edifici, imposti in applicazione di varie disposizioni di legge e finalizzati alla tutela degli interessi pubblici, del patrimonio storico-artistico, delle bellezze naturali e del paesaggio, al soddisfacimento di esigenze di ordine igienico e sanitario ed alla tutela della sicurezza della circolazione.
2. Detti vincoli, rappresentati nell'allegato grafico del Documento di Piano, sono riconducibili a:
 - . a vincoli relativi a beni ambientali e a beni storico-monumentali e culturali derivanti dalla legislazione nazionale, in particolare riferimento al D.Lgs. 42/2004, a cui si aggiungono i vincoli imposti con modalità diretta mediante specifici decreti;
 - . b ulteriori vincoli e le tutele di tipo ambientale derivanti da specifiche normative (Parco regionale Oglio nord, vincoli geologici);
 - . c vincoli antropici e infrastrutturali specifici per elementi appartenenti alle reti di trasporto (rete stradale, rete ferroviaria), vincoli di servitù militari, vincoli relativi alle reti tecnologiche urbane (elettrodotti, rete delle acque) e/o relativi a specifici servizi urbani generali, impianti e o attrezzature di altro tipo (cimiteri, impianti di depurazione).
3. Alle aree sottoposte alle limitazioni d'uso o ai vincoli sopra richiamati, si applicano le relative disposizioni di legge, nazionali e regionali vigenti, nonché quanto previsto dalle norme specifiche del PdR che costituisce riferimento anche per gli ambiti assoggettati a tutela del Documento di Piano.
4. Per eventuali vincoli vigenti non riportati negli elaborati, le tutele discendenti si intendono comunque prescrittive in base a quanto specificato dalla legislazione vigente, alla quale deve essere riconosciuta prevalenza.
5. La ricognizione dei vincoli non ha comunque valore probatorio.

ART. 19.6. PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. Ai sensi degli articoli 8, secondo comma, lett. g), e 11 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche, vengono con la presente normativa dettate disposizioni finalizzate al perseguimento degli obiettivi di perequazione e compensazione.
2. Negli articoli seguenti vengono inserite anche disposizioni di tipo regolamentare aventi ad oggetto le modalità che, in sede di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole ed anche del Piano dei Servizi, debbono essere rispettate nel dare proiezione operativa alle scelte di perequazione e compensazione che contraddistinguono anche detti strumenti.
3. Tali disposizioni trovano applicazione anche per il Piano delle regole ed il Piano dei Servizi e valgono per essi anche oltre la durata quinquennale del documento di piano.
4. La perequazione prevista dal Piano si articola come segue:
 - . a perequazione tra i comparti;
 - . b perequazione di comparto.
5. Considerato che sia il presente Documento di Piano per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione, che il Piano delle Regole per quanto concerne il tessuto urbano consolidato, hanno già valutato la massima capacità insediativa sostenibile per ogni area e/o lotto, non si prevede il ricorso alla perequazione diffusa.
6. La perequazione tra i comparti disposta dal DdP, è ottenuta attribuendo a ciascun ambito indici differenziati in funzione della diversa localizzazione territoriale, dell'identità paesistico ambientale e degli specifici obiettivi assegnati ad ogni intervento programmato.
7. Ai sensi dell'articolo 11, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, e successive modifiche, il DdP persegue la perequazione di comparto. Infatti, viene prescritto che in tutti gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, vengano equamente ripartiti tra i proprietari degli immobili che negli ambiti stessi ricadono sia i diritti edificatori sia gli oneri ed i costi che debbono essere affrontati al fine di dare attuazione alle previsioni insediative.
8. Il perseguimento dell'obiettivo di un'equa ripartizione di diritti, costi e oneri, di cui al precedente comma, tra tutti i proprietari dovrà risultare garantito anche nell'ipotesi di presentazione (ai sensi dell'art. 12, quarto comma, della legge regionale n. 12/2005), di Piano Attuativo da parte di proprietari degli immobili interessati rappresentanti (in base all'imponibile catastale del momento della presentazione del progetto stesso), la maggioranza assoluta del valore di detti immobili.
9. L'istituto della compensazione urbanistica, introdotto come possibilità dall'art. 11 della L.R. 12/2005, ha come finalità il riconoscimento di un "risarcimento" per quelle aree a cui la pianificazione attribuisce destinazioni urbanistiche pubbliche o d'interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria o secondaria, servizi pubblici, standard urbanistici) e che si trovano assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio.
10. Il principio della compensazione urbanistica può anche essere applicato in sinergia con il principio

dell'iniziativa privata convenzionata per realizzare opere, servizi pubblici previsti o realizzare e sviluppare obiettivi ambientali pubblici (pur rimanendo tali aree anche di proprietà privata).

11. La compensazione urbanistica viene applicata nel PGT nei seguenti casi:
 - . a relativamente al Piano delle Regole nell'ambito dei permessi di costruire convenzionati e/o dei piani attuativi;
 - . b relativamente al Documento di Piano ai fini del reperimento della quantità di servizi pubblici dovuti (dotazione minima di servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivi) e indicati per ciascun Ambito dalla relativa scheda di progetto (fermo restando quanto previsto dai precedenti articoli 12 e 13). Infatti la slp attribuita ad ogni ambito costituisce, dopo attenta valutazione, la potenzialità massima edificatoria sostenibile, in correlazione alla quantità di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivi previsti nelle schede di progetto.
12. L'istituto della incentivazione urbanistica ha come obiettivo quello di incentivare il privato alla realizzazione di edifici ed interventi con determinate caratteristiche edilizie finalizzate al perseguimento di elevate prestazioni in campo energetico e della promozione della bioedilizia, attraverso bonus edificatori supplementari e non superiori al 15% rispetto a quelli già assegnati alle singole aree impegnate dal PGT.
13. All'interno degli Ambiti di trasformazione non si applica l'incentivazione urbanistica, essendo per essi già definita la massima potenzialità edificatoria sostenibile, in correlazione alla quantità di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivi da reperire.

ART. 19.7. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

1. Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche disposizioni definite dal Documento di Piano attraverso l'elaborato di piano cartografico, "Individuazione degli ambiti di trasformazione" e l'allegato 1 B alle presenti NTA: "Schede operative degli Ambiti di Trasformazione del DdP", entrambe allegati al DdP del PGT per farne parte integrante e sostanziale.
2. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano (DdP), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
3. Le norme del DdP si applicano esclusivamente agli ambiti di trasformazione contenuti nelle tavole del Documento di Piano ed individuate nel presente elaborato.

ART. 20. PIANO DEI SERVIZI.

ART. 20.1. OGGETTO E AMBITO APPLICATIVO DEL PIANO DEI SERVIZI.

1. Il Piano dei Servizi (PdS), è redatto, secondo i contenuti dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
2. Il PdS, al fine di perseguire gli obiettivi individuati dal DdP e per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza, nonché le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le relative modalità di intervento. Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma precedente, anche in rapporto al Programma Triennale delle Opere Pubbliche ed ai relativi aggiornamenti, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.
3. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
4. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal PdS hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Amministrazione Comunale, nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.
5. E' comunque ammessa, secondo le modalità e le procedure previste dalla legge, da parte del proprietario dell'area, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, entro il predetto termine quinquennale. Ciò, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto.
6. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.

ART. 20.2. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI.

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano dei Servizi (PdS), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Le norme del PdS e le relative tavole grafiche si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia nell'ambito delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico (SP) individuate negli elaborati grafici, nelle schede operative e nella relazione tecnica del PdS, nonché nel presente elaborato.

3. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, nonché le previsioni contenute nel PdS e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
4. In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi, aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio. Inoltre, nel caso di strumenti attuativi già approvati (PA, PdCc, SUAP, ecc...), è prevalente quanto contenuto, a livello grafico e/o testuale, nei piani attuativi stessi e negli atti ad essi allegati (cartografie, progetti, norme, convenzioni urbanistiche, ecc...).
5. In particolare per quanto riguarda le aree con destinazione pubblica (viabilità, verde, parcheggi) sono individuati sulla cartografia gli elementi ordinatori dell'assetto urbanistico, che dovranno essere determinati definitivamente all'interno dei piani attuativi specifici.
6. Compete infatti allo strumento urbanistico attuativo reperire le aree pubbliche non già individuate sulla cartografia di PGT e rispondente alla dotazione minima di servizi, ovvero in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso e alle prescrizioni degli ambiti.
7. Ai Piani Attuativi ed alla relativa convenzione urbanistica, come disposto dall'articolo 10 della L.R. 12/05, è deputato il compito di conformare i diritti edificatori sulla scorta degli indirizzi dati dal Documento di Piano, e la dotazione di aree per servizi.
8. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
9. Il PdS individua negli elaborati grafici e testuali i servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale presenti o previsti sul territorio comunale. Inoltre, il PdS rappresenta i servizi offerti ai cittadini che, seppur di gestione e/o proprietà privata, si connotano per la valenza pubblica e il carattere generale che rivestono (ambulatori medici, palestre, farmacie, uffici pubblici, ecc...). Per tali SP, principalmente collocati all'interno di edifici riconosciuti negli ambiti del PdR, varranno le disposizioni di cui al PdS fino alla dismissione dell'attività pubblica. All'immobile ospitante tali servizi e agli spazi riservati alle suddette SP, una volta dismessa l'attività di pubblico interesse previste dal PdS, varranno le disposizioni di cui al PdR definite per l'ambito territoriale in cui il Piano delle Regole annovera l'immobile.

ART. 20.3. RELAZIONI CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE.

1. Costituiscono inoltre parte integrante del PdS i seguenti elaborati, allegati al DdP, e relative tavole:
 - . a Studio Paesaggistico;
 - . b Rete ecologica comunale;
 - . c PUGSS;
 - . d Studio della componente della mobilità;
 - . e Il Piano regolatore cimiteriale.
2. Il PGT, ed il PdS in particolare, intendono recepire e richiamare gli elementi di prescrizione, orientamento, indirizzo e coordinamento dettati, secondo la normativa vigente, dagli strumenti di pianificazione

territoriale sovraordinati (PTR, PTCP, ecc...).

3. Le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Alto Garda e dei relativi Piani di Settore prevalgono e si integrano, nei modi previsti dalla normativa vigente, sulle previsioni del PdS.
4. Il Documento di Piano (DdP) individua, negli elaborati grafici ad esso allegati, gli ambiti soggetti a trasformazione territoriale (AdT) e definisce, nelle schede operative allegate alle seguenti norme, le relative modalità di attuazione, indicando altresì gli obiettivi dell'intervento, i parametri e gli indici previsti, le destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili, i criteri compositivi e le prescrizioni generali.
5. Le schede operative relative agli ambiti di trasformazione specificano inoltre la dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, che i soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all'uso pubblico, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi e secondo quanto contenuto nelle schede attuative del singolo ambito.
6. I piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione previsti dal DdP devono garantire infatti, a supporto delle funzioni insediate:
 - a una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale e, in ogni caso, tenendo conto delle dimensioni minime indicate dal Piano dei Servizi;
 - b Una dotazione di standard di qualità aggiuntivo, definito dal PdS quale insieme dei servizi, delle opere e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale attribuiti ai Piani Attuativi dal Piano dei Servizi, in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente comma, al fine di migliorare la qualità complessiva dell'intervento e dell'intero sistema della "città pubblica" comunale.
7. Tali servizi sono stati valutati in correlazione agli obiettivi che il Documento di Piano si prefigge.

ART. 20.4. MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.

1. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/2005, il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dalla popolazione stabilmente residente e da quella da insediare secondo le previsioni del PGT, assicura una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista.
2. Compete allo strumento urbanistico attuativo reperire le aree pubbliche non già individuate sulla cartografia di PGT e rispondente alla dotazione minima di servizi, ovvero in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso e alle prescrizioni degli ambiti.
3. Il piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

ART. 20.5. CRITERI APPLICATIVI E DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI PUBBLICI.

1. Il PGT, all'interno degli elaborati del Documento di Piano (DdP) e del Piano delle Regole (PdR), individua gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa (PA e PdCc) definendone le modalità e gli obiettivi d'intervento, i parametri e gli indici previsti, le destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili, i criteri compositivi e le prescrizioni generali, nonché la dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, che i soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all'uso pubblico, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi.
2. Il comune di Salò assume ruolo di polo attrattore, in relazione al flusso di pendolari (per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi) e per le rilevanti presenze turistiche, pertanto il piano dei servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante. Sono altresì previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione.
3. I piani attuativi e PdCc previsti dal PGT devono garantire infatti, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale e, in ogni caso, tenendo conto delle dimensioni minime indicate dal Piano dei Servizi, ovvero:
 - . a per la destinazione residenziale, come previsto all'articolo 9 comma 3 della L.R. 12/05, la dotazione minima di aree e attrezzature è di 30 mq per abitante teorico insediabile, di cui almeno 5mq/abitante da destinare a parcheggi, considerando come parametro di calcolo 150 mc/abitante, o 50 mq slp/abitante;
 - . b per la destinazione turistica la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della S.I.p. ammessa di cui almeno la metà a parcheggi;
 - . c per la destinazione terziaria, direzionale, la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della S.I.p. ammessa di cui almeno la metà a parcheggi;
 - . d per le destinazioni commerciali la dotazione minima è così articolata:
 - I per gli esercizi di vicinato e i pubblici esercizi la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della S.I.p. ammessa di cui almeno un quarto a parcheggi;
 - II per le medie strutture di vendita (MSV) e le altre destinazioni commerciali è pari ad almeno il 150% della S.I.p. ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi;
 - . e per la destinazione produttiva la dotazione minima è pari ad almeno il 20% della S.I.p. ammessa di cui almeno la metà a parcheggio;
4. Qualora i soggetti attuatori abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree localizzate al di fuori del perimetro del singolo piano, che risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree o attrezzature, purché ne siano garantite idonea accessibilità e adeguata fruibilità. Potrà altresì essere proposta la realizzazione e la cessione di opere e/o nuove attrezzature di interesse generale quale modalità equivalente di adempimento per le dotazioni minime inderogabili richieste ai sensi della legge. Tale proposta sarà realizzabile solo previa valutazione positiva da parte dell'Amministrazione Comunale.

5. In alternativa alla cessione delle aree ed attrezzature di cui sopra, è ammessa la possibilità che le stesse rimangano di proprietà del privato e vengano asservite all'uso pubblico che sarà disciplinato nella stessa convenzione del Piano Attuativo ed, eventualmente, da apposito Regolamento di gestione approvato dall'Amministrazione Comunale.
6. E' inoltre ammissibile la monetizzazione, integrale o parziale, delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della loro cessione od asservimento all'uso pubblico, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi.
7. In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
8. I servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale esplicitamente rappresentati nelle cartografie allegata al PGT sono vincolanti per quanto riguarda la quantità indicata. Tali servizi, sia che comportino cessione di aree o realizzazione di opere, andranno obbligatoriamente reperiti e, laddove superino la dotazione minima di servizi richiesti ai sensi della legge, la quota in eccedenza potrà esser computata all'interno dello standard di qualità aggiuntivo da realizzarsi nell'ambito del piano attuativo, come previsto dal Piano dei servizi e dal seguente articolo.

ART. 20.6. STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVO.

1. Si intende per standard di qualità aggiuntivo l'insieme dei servizi, delle opere e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale attribuiti dal Piano dei Servizi ai Piani Attuativi del DdP (AdT), in aggiunta alla dotazione minima disciplinata dal precedente articolo, al fine di migliorare la qualità complessiva dell'intervento e dell'intero sistema della "città pubblica" comunale. Tali servizi sono stati valutati in correlazione agli obiettivi che il Documento di Piano si prefigge.
2. Il reperimento dello standard di qualità aggiuntivo è previsto anche per i Piani attuativi (PA) e i Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC), appositamente individuati dal PdR.
3. Lo standard di qualità aggiuntiva prevede la cessione delle aree e/o la realizzazione delle opere per servizi pubblici indicate esplicitamente nelle cartografie e nelle norme del PGT per ciascun ambito (AdT, PA e PdCC). Tali servizi, sia che comportino cessione di aree o realizzazione di opere, sono vincolanti per quanto riguarda la quantità indicata e andranno obbligatoriamente reperiti.
4. In assenza di esplicita indicazione, ogni PA o PdCC, dovrà corrispondere una quota di servizi pubblici, secondo le modalità di seguito riportate.
5. Per gli ambiti di trasformazione del DdP, nonché per i Piani Attuativi (PA) e i Permessi di Costruire convenzionati (PdCc) del PdR, lo standard di qualità aggiuntivo è determinato in relazione ad un valore economico corrisposto in rapporto alla slp ammessa da ogni ambito all'interno del Pa/PdCc, ed è stabilito dal Piano dei Servizi come segue:

Destinazioni d'uso	AdT del DdP (€/mq di slp)	PA, PdCc (€/mq di slp)	ARU (€/mq di slp)
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

- 6.** Per gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso, lo standard di qualità aggiuntivo determinato al comma precedente, è da applicare in misura ridotta del 30%:
- 7.** Tali valori, aggiornabili con apposita deliberazione comunale, potranno essere corrisposti attraverso:
- . **a** la realizzazione e la cessione di attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, interne o anche esterne al perimetro dell'ambito di intervento;
 - . **b** la sola cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche esterne all'ambito dell'ambito di intervento;
 - . **c** la sola realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, eseguite su aree destinate a servizi pubblici interne agli ambiti o (conformemente alle vigenti norme in materia di appalti pubblici), esterne ad essi;
 - . **d** 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 SLP compresa tra un minimo del 10% ed un massimo del 50% della SLP complessiva, a destinazione residenziale, prevista all'interno dell'ambito di intervento;
 - . **e** il finanziamento, integrale o parziale (mediante contributo diretto), di attrezzature o opere pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal programma triennale delle opere pubbliche e/o dal piano dei servizi, eseguite direttamente dall'Amministrazione, anche esterne al perimetro degli ambiti di intervento.
- 8.** Lo standard di qualità aggiuntivo ai servizi minimi previsti dalla legge, sarà calcolato:
- . **a** per la realizzazione di opere, 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% e allegati ai Piani Attuativi;
 - . **b** per la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, viene stabilito un costo unitario di base pari a 20 €/mq riferito alla pura cessione delle aree senza considerare l'eventuale realizzazione di opere il cui costo verrà conteggiato in aggiunta. Tale valore potrà essere oggetto di aggiornamento da approvarsi con apposita deliberazione comunale. Per le aree standard previste all'interno dei P.A. Il costo unitario di base potrà essere incrementato, previa approvazione di apposita perizia di stima connessa alla specificità di ogni singola area.
 - . **c** per la realizzazione di edilizia convenzionata, scomputando il valore dello standard qualitativo relativo alla SLP a tale scopo dedicata, da minimo 10% , fino a massimo 50% della SLP complessiva (a destinazione residenziale), prevista all'interno dell'ambito di intervento;
 - . **d** per il finanziamento, integrale o parziale, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale,

anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto equivalente al costo dimostrato delle opere da finanziare.

- 9.** I valori economici di cui sopra saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale ed i contenuti delle convenzioni urbanistiche dei singoli Piani Attuativi. Derivando da valutazioni preliminari, gli stessi saranno da adeguare e ridefinire in fase di progettazione definitivo-esecutiva delle singole opere.

- 10.** La quantificazione della quota di standard di qualità aggiuntivo potrà inoltre 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 dello standard di qualità aggiuntivo.

ART. 20.7. RIEPILOGO DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI PUBBLICI E STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVO.

Destinazioni d'uso	Dotazione minima di servizi pubblici (AdT, PA, PdCc, ARU)	Servizi pubblici di qualità		
		AdT del DdP (€/mq slp)	PA e PdCc del PdR (€/mq slp) esclusi i NAF	ARU del PdR (€/mq slp)
Residenziale	30 mq/ab	270,00 €/mq	150,00 €/mq	130,00 €/mq
Turistica	100% slp	80,00 €/mq	18,00 €/mq	12,00 €/mq
Terziaria/direzionale	100% slp	180,00 €/mq	70,00 €/mq	50,00 €/mq
Commerciale (eser. di vicinato e pubbl. eserc.)	100% slp	180,00 €/mq	70,00 €/mq	50,00 €/mq
Commerciale (MSV)	150% slp	180,00 €/mq	70,00 €/mq	50,00 €/mq
Produttiva	20% slp	120,00 €/mq	60,00 €/mq	40,00 €/mq

ART. 20.8. MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER LA DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI PUBBLICI.

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere o autorizzare, in sostituzione del reperimento delle aree destinate dal PGT a servizi pubblici e/o della realizzazione delle relative opere, la monetizzazione dell'importo economico corrispondente al valore delle aree da cedere, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 12/2005 e s.m.i..
2. Tale possibilità è applicabile, integralmente o parzialmente, qualora sia dimostrata l'impossibilità concreta di reperire le aree o realizzare le opere, ovvero nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico.
3. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di aree o fabbricati destinati a servizi pubblici, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, progettazione ed esecuzione di interventi pubblici sul territorio, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
4. L'amministrazione Comunale, con l'adozione della presente variante al PGT, stabilisce nuovi valori di monetizzazione delle aree che potranno successivamente essere modificati con deliberazione della Giunta Comunale, senza costituire variante al piano.
5. Pertanto, i valori di monetizzazione da applicare dalla data di approvazione della presente variante, in tutti gli ambiti del PGT e negli interventi ove sia consentita la monetizzazione di aree standard e standard di qualità, è stabilita 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.

6. 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 37/2007)	Destinazioni d'uso prevalenti							
	Residenziale		Turistica		Terz., commer, direz.		Produttivo, artigianale	
	Min (PdR)	Max (AdT del DdP)	Min (PdR)	Max (AdT del DdP)	Min (PdR)	Max (AdT del DdP)	Min (PdR)	Max (AdT del 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

7. Fatti salvi eventuali casi specifici, da valutarsi singolarmente dal comune all'interno dell'intervallo stabilito al comma precedente, il PdS valuta coerente applicare agli AdT del DdP i valori massimi e ai PA e PdCc del PdR i valori minimi.

ART. 20.9. AREE ED ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE.

1. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, il Piano dei Servizi individua e classifica le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche:
 - a realizzati mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi;
 - b privati, di uso pubblico o di interesse pubblico, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, purché garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente e non residente eventualmente servita.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificate per ogni singola area, oltre all'eventuale residenza del personale di custodia, mentre sono escluse tutte le altre funzioni, salvo quanto di seguito diversamente specificato.
4. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal PdS, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso, ed è autorizzata previa delibera motivata del C.C..

5. Le aree per attrezzature e servizi pubblici si distinguono in:
 - . a SP 01: Spazi verdi naturali, spiagge, aree verdi attrezzate e/o di arredo;
 - . b SP 02: Spazi per la sosta e il parcheggio dei veicoli;
 - . c SP 03: Attrezzature per l'istruzione e la formazione;
 - . d SP 04: Attrezzature e impianti per lo sport e il tempo libero;
 - . e SP 05: Attrezzature e strutture socio-sanitarie;
 - . f SP 06: Attrezzature culturali, religiose e ricreative;
 - . g SP 07: Attrezzature amministrative;
 - . h SP 08: Infrastrutture tecnologiche e a servizio della mobilità.

6. Il PdS, in riferimento al punto 1 dell'art. 9 della L.R. 12/2005, oltre a stabilire la definizione formale e funzionale di spazi ed edifici pubblici, contribuisce alla costruzione del sistema integrato di verde e servizi, assicurando una dotazione globale di aree a verde, (corridoi ecologici, sistema del verde di connessione tra città e territorio rurale, tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate) e la loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità.

7. Il PdS individua le aree per l'edilizia residenziale pubblica (esistenti e di previsione), quale servizio di interesse pubblico o generale, nonché gli interventi di riqualificazione e implementazione del patrimonio esistente.

8. Il PdS, sulla base dei fabbisogni rilevati e dell'offerta attualmente disponibile, prevede che il reperimento di aree e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (compresa l'edilizia convenzionata), sia assicurata dalle previsioni del PGT.

9. In particolare, la previsione di servizi pubblici aggiuntivi determinata dal PdS all'art. 20.6, ricomprende anche la quota che l'amministrazione dovrà destinare al reperimento di aree e/o alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.

10. E' comunque facoltà dell'amministrazione comunale richiedere, nelle convenzioni urbanistiche allegate ai piani attuativi a destinazione residenziale, la cessione di aree e/o la realizzazione di nuovi immobili per l'edilizia residenziale pubblica, nonché interventi sul patrimonio esistente.

11. La programmazione di tali interventi sarà effettuata dall'Amministrazione comunale sulla base dei fabbisogni rilevati e dell'offerta disponibile.

12. Le aree destinate alle attrezzature religiose esistenti, sono individuate nel piano dei servizi. Valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'[articolo 70](#) della LR 12/2005 e sulla base delle esigenze locali, il PdS non prevede l'installazione di nuove attrezzature religiose.

13. Nel caso in cui, successivamente all'entrata in vigore della presente variante al PGT, l'Amministrazione Comunale intenda prevedere nuove attrezzature religiose, il comune sarà tenuto ad adottare e approvare il piano delle attrezzature religiose così come previsto dalla legge regionale recante "Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) – Principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi" (LR 2/2015). Decorso detto termine il piano sarà approvato unitamente al

nuovo PGT.

- 14.** Nelle aree identificate come SP valgono le specifiche disposizioni definite dal Piano dei Servizi attraverso gli elaborati allegati al PGT per farne parte integrante e sostanziale:
- . **a** Allegato A3: Relazione tecnica del PdS (stato di fatto, progetto e quadro economico);
 - . **b** Tavola 12: Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: ricognizione dello stato di fatto;
 - . **c** Tavola 13: Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: progetto e interconnessioni con la rete dei percorsi;
 - . **d** Allegato B3: NTA del PGT: schede operative dei servizi pubblici del PdS.

ART. 21. PIANO DELLE REGOLE.

ART. 21.1. AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.

1. Il tessuto urbano consolidato è distinto in tre ambiti corrispondenti a tre diverse connotazioni della città. Essi sono elencati al successivo comma e riconosciuti in base al loro valore storico ed alle tipologie di attività che li caratterizzano.
2. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono pertanto distinti in:
 - . a Ambiti della città antica;
 - . b Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale;
 - . c Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva.

ART. 21.2. AREE DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Le aree di ognuno dei tre ambiti del tessuto urbano consolidato sono individuate in base ai differenti caratteri morfo-tipologici che li connotano, alle diverse funzioni insediate ed ai diversi principi insediativi che li hanno originati.

ART. 21.3. AMBITI DELLA CITTÀ ANTICA.

1. **Definizione:** Il Piano delle Regole identifica con gli ambiti della città antica i nuclei o i singoli edifici di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i significativi caratteri architettonici, che vanno conservati e recuperati per motivazioni di valore ambientale e di memoria collettiva.
2. **Finalità e obiettivi:** Gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, e dove necessario al ripristino, dell'identità dei luoghi, della leggibilità dei caratteri originari e delle relazioni morfologiche ed estetico-formali ancora esistenti ed alla valorizzazione delle specifiche peculiarità.
3. **Articolazione:** Negli ambiti della città antica, classificati zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi ed agli effetti dell'art. 27 della L. n. 457/1978, sono compresi:
 - . a Nuclei di antica formazione;
 - . b Beni ambientali e storico artistico monumentali tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
 - . c Edifici di valore storico testimoniale;

ART. 22. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF).

ART. 22.1. Disposizioni generali.

1. 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, allegata al Piano delle Regole per farne parte integrante, oltre alle disposizioni generali di cui alle presenti norme.
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.
3. 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.

. a Analisi storico-architettonico e ambientale

L'analisi storico-architettonico-ambientale degli edifici rilevati internamente al perimetro di delimitazione dei NAF evidenzia il grado di appartenenza al sistema insediativo originario di ogni nucleo censito in fase di rilevazione, sulla base della ricostruzione storica dell'insediamento urbano in oggetto.

. b Analisi funzionale

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: S'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: S'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.

. c Stato di conservazione

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 e non) delle unità d'analisi.

In funzione dello status quo dell'edificio distinguiamo tra le seguenti condizioni:

I Buono stato: E' lo stato di conservazione degli edifici caratterizzati da parti strutturali e complementari prive di qualunque forma di degrado, anche superficiale.

II Mediocre: E' 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: E' 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.

ART. 22.2. Definizione e obiettivi.

1. Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono compresi in modo unitario gli edifici e gli ambienti che rivestono un carattere di valore storico e/o ambientale presenti sul territorio comunale, così come delimitati dal perimetro individuato sugli elaborati grafici del Piano delle Regole (PdR) e classificati come Nuclei di Antica Formazione ai sensi della LR 12/05 e s. m. e i.. Sono compresi altresì gli immobili il cui valore storico e/o ambientale risulti irrilevante, ma ubicati nel perimetro deliberato o in ambito di percezione del nucleo storico originario. Il perimetro dei NAF coincide con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 L 457/78 così come modificato nell'ultimo comma dall'art. 9 del DPR 380/01.
2. Per i Nuclei d'Antica Formazione è prevede il recupero degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico-ambientale mediante le operazioni seguenti:
 - . a l'incentivazione e la promozione delle attività economiche, sociali e culturali;
 - . b l'integrazione delle attrezzature e servizi sociali carenti;
 - . c il riordino, ripristino ed integrazione degli spazi pubblici e privati;
 - . d la regolazione del sistema viabilistico.
3. Le finalità perseguite per i NAF e per il patrimonio culturale ed ambientale, hanno come obiettivo prioritario la conservazione della struttura sociale esistente e la necessaria ristrutturazione della sua dimensione demografica, al fine di riqualificare i nuclei come centri della comunità, eliminando, nel contempo, ogni possibile divario con la collettività dell'intero Comune.

ART. 22.3. Destinazioni d'uso.

1. Tale area ha prevalente destinazione residenziale nel rispetto delle caratteristiche costruttive tipiche del NAF. In riferimento all'articolo 16, sono ammesse altresì le destinazioni d'uso complementari e/o di

servizio alla residenza: attività direzionali, attività turistico-ricettive, commercio al minuto limitato agli esercizi di vicinato con eccezione di locali nei quali risultano già autorizzate medie strutture di vendita vendita (che potranno essere oggetto di subingresso o di sostituzione), locali di ristoro, modesti laboratori artigianali di servizio, non molesti nè inquinanti e che non creino problemi particolari di traffico. Sono escluse le attività che per le lavorazioni svolte o le sostanze impiegate, rientrino nell'elenco delle attività o lavorazioni insalubri di 1° classe ex art. 216 TULLS, sulla base dell'apposito decreto predisposto dal Ministero della Sanità.

2. Essendo quella residenziale la destinazione d'uso maggiormente indicata nei NAF, il mutamento della stessa in altre è soggetto alle limitazioni di seguito normate.
 - a. Ogni cambio di destinazione d'uso potrà essere soggetto alla preventiva autorizzazione della Amministrazione Comunale, che ne verificherà la compatibilità anche in relazione alla dotazione di parcheggi e alla mobilità veicolare.
 - b. Nel caso di ristrutturazione o di mutamento delle destinazioni d'uso, da residenza ad altro, il cambio di destinazione non può interessare più del 40% della superficie lorda di pavimento dell'intero edificio (compreso l'esistente) e il permesso di costruire dovrà riguardare l'intero edificio inteso come unità complessiva ed organica sia dal punto di vista architettonico che tipologico.
 - c. La destinazione d'uso commerciale è ammessa ai piani superiori degli edifici solo nei casi in cui i locali siano funzionalmente e direttamente collegati alle attività commerciali al piano terra.

ART. 22.4. Indici e parametri.

- a. Indice Fondiario: la densità esistente al netto delle superfetazioni.
- b. Altezza massima: pari all'esistente.
- c. Arretramenti dal filo strada: pari all'esistente.
- d. 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.
- e. 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.

ART. 22.5. Interventi consentiti (ex art. 7 delle NTA dei NAF, allegato A 01 NAF del PGT approvato).

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
Allegato B – Norme Tecniche di Attuazione del PGT: dispositivo normativo generale – Pagina 76

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. Il risanamento ed il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti nei limiti dei NAF, dovranno 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, che non pregiudichino la stabilità degli edifici, non sono ammesse sostituzioni, alterazioni, false imitazioni. Il restauro dovrà essere riconoscibile e denunciato; non saranno, di norma, da prevedersi interventi "in stile" anche se particolare attenzione dovrà porsi al problema dell'inserimento ambientale delle parti o degli eventuali nuovi edifici.

. a Manutenzione ordinaria

Per "interventi di manutenzione ordinaria" si intendono gli interventi edilizi definiti dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. a), della LR 12/05 e s. m. i.. Tali interventi sono sempre consentiti, con l'avvertenza che per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 (compresi gli edifici di proprietà di Enti Pubblici costruiti da almeno 50 anni, il cui progetto sia definitivo alla data d'adozione delle presenti norme) è necessario acquisire il preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Brescia.

. b Manutenzione straordinaria

Per "interventi di manutenzione straordinaria" si intendono gli interventi edilizi definiti dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. b), della LR 12/05 e s. m. e i.. Tali interventi sono sempre possibili su tutti gli edifici con l'avvertenza che per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (compresi gli edifici di proprietà di Enti Pubblici costruiti da almeno 50 anni, il cui progetto sia definitivo alla data d'adozione delle presenti norme) è necessario acquisire il preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Brescia.

. c Restauro e risanamento conservativo

Per "interventi di restauro e di risanamento conservativo" si intendono gli interventi edilizi definiti dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. c), della LR 12/05 e s. m. e i.. Sono interventi previsti per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e individuati sulle tavole del centro storico e nell'elenco allegato. Tali interventi devono essere finalizzati alla conservazione dell'intero edificio o della parte vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 secondo i principi del restauro scientifico; per questi edifici, o per le parti vincolate, ai sensi del citato articolo, la destinazione d'uso ammessa è quella in atto. Nel caso in cui si richieda il cambio della destinazione d'uso, tali edifici possono essere utilizzati per attività di rappresentanza, al fine di istituzione di musei, per sedi universitarie e di istituti culturali, per complessi scolastici, per servizi di interesse collettivo e per luoghi di culto. Per ogni intervento, dovrà essere attuato il rigoroso rispetto di tutti gli elementi architettonici, decorativi e strutturali. Ogni intervento deve ottenere il preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici. Per le parti non vincolate dal D.Lgs. 42/04 sono ammessi gli interventi descritti ai successivi commi.

. d 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. L'intervento è ammesso con permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Possono essere apportate modifiche alla destinazione d'uso con funzioni compatibili con la residenza. Per la

facciata vincolata non è ammessa alcuna alterazione nè 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.

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

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.

E' 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.

Essi devono essere documentati con un rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:50 (piante, prospetti e sezioni), nonchè con particolari architettonici e costruttivi in scala 1:20.

. e Ristrutturazione edilizia

Per "interventi di ristrutturazione edilizia" si intendono gli interventi definiti dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. d), della LR 12/05 e s. m. e i..

Tale intervento è previsto sugli edifici, appositamente individuati sulle tavole grafiche del NAF, per i quali è necessario migliorare il livello organizzativo e funzionale, con l' eventuale obbligo di non alterare l'impianto strutturale interno significativo a seguito di valutazioni puntuali dei singoli progetti da parte degli uffici comunali. Gli elementi strutturali interni, le aperture in facciata e i profili esterni possono essere oggetto di modifiche, previa valutazione positiva da parte dell'U.T.C. e della Commissione del Paesaggio.

Alcune facciate, individuate sulle tavole grafiche dei NAF con linea blu continua, non possono essere modificate e/o alterate. In tal caso, l'intervento, eventualmente ammesso, è il ripristino degli elementi stilistici coerenti con l'architettura della facciata.

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 ma impianti meccanici di sollevamento. Il tutto nel rispetto delle alberature di pregio esistenti.

E' possibile l'apporto di modifiche alla destinazione d'uso a condizione che, nel caso in cui la funzione principale dell'edificio in questione sia la residenza, siano ad essa associate attività compatibili quali studi professionali o locali ricettivi.

L'intervento è ammesso con permesso di costruire o denuncia di inizio attività

. f Ristrutturazione urbanistica

Per interventi di ristrutturazione urbanistica si intendono gli interventi definiti dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. f), della LR 12/05 e s. m. e i..

Tali interventi sono previsti in particolari zone del nucleo antico a causa di rilevate condizioni di degrado o della necessità di sostituire l'esistente impianto urbanistico in un'ottica di maggiore continuità e coerenza con il contesto, ovvero per esigenza di ridefinire viabilità e/o spazi o strutture di parcheggio, al fine di favorire la pedonalizzazione di alcune emergenti situazioni di valore ambientale e culturale.

ART. 22.6. Modalità di attuazione.

1. L'attuazione delle previsioni per i NAF potrà avvenire sempre attraverso 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, sarà obbligatoria nei seguenti casi:
 - . a per interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che trasformino aree pubbliche in aree per edilizia privata;
 - . b per interventi senza cambio di destinazione d'uso che interessino slp maggiori o uguali a 1.000,00 mq;
 - . c in caso di interventi (anche non interessati da opere interne) che comportino cambio di destinazione d'uso di edifici in altre attività diverse da quella residenziale oltre una soglia dimensionale di 500,00 mq slp.
3. La preventiva predisposizione di un titolo abilitativo convenzionato (PdCc) sarà obbligatoria nei seguenti casi:
 - . a per interventi senza cambio di destinazione d'uso che interessino slp maggiori o uguali a 300,00 mq;
 - . b in caso di interventi (anche non interessati da opere interne) che comportino cambio di destinazione d'uso di edifici in altre attività diverse da quella residenziale oltre una soglia dimensionale di 150,00 mq slp.
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 in ordine ad almeno una delle condizioni prescrittive di cui al precedente comma, dovranno stipulare un'apposita convenzione, registrata e trascritta, con l'Amministrazione Comunale in cui saranno 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 gli oneri di urbanizzazione;
 - . f i vincoli e le servitù previste dal progetto.
5. Ad avvenuta stipula della convenzione, i proprietari potranno ottenere il rilascio dei necessari titoli abilitativi, previa presentazione di progetti edilizi. Lo strumento attuativo sarà adottato e approvato dal Consiglio Comunale.
6. Gli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, ancorché solamente approvati ovvero già provvisti di convenzione sottoscritta, mantengono indici e parametri ove stabiliti antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.

ART. 22.7. Elementi architettonici, impianti tecnologici, spazi aperti.

1. In tutti gli interventi dovrà essere prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico, architettonico e ambientale come di seguito specificato. Per le facciate vincolate non è ammessa alcuna alterazione o sostituzione di banchine, cornici, gronde, portali ed altri elementi architettonici attualmente presenti. L'intervento ammesso è la ristrutturazione conservativa, che impone il mantenimento dei caratteri tipologici dell'edificio. La sostituzione degli elementi originali e tradizionali, che rispondono alle caratteristiche tipiche dei nuclei antichi, va effettuata solo in caso di assoluta necessità e il riutilizzo di elementi storici di recupero, ovvero con elementi che ne riprendano materiali, proporzioni e dimensioni - pur denunciando chiaramente il fatto di essere elementi nuovi - nell'ottica degli obiettivi culturali previsti dalle presenti norme. La Commissione per il Paesaggio potrà, comunque, esaminare proposte architettoniche che prevedano altre finiture e dare indicazioni sui materiali più idonei ad un corretto inserimento dell'intervento.
- . a Banchine, balconi, stipiti, cornici, davanzali e portali in pietra: Le banchine, i balconi, gli elementi architettonici quali stipiti, cornici, davanzali e portali in pietra devono essere preservati nella loro originaria integrità, nel rispetto delle forme compositive e dei materiali costruttivi.
 - . b Pavimentazioni : Le pavimentazioni esistenti, in particolare quelle riservate agli spazi pedonali, dovranno essere mantenute ed, eventualmente, ripristinate. La modifica di una pavimentazione o la nuova pavimentazione di un suolo, anche se di uso esclusivamente privato, dovrà essere regolarmente autorizzata al fine di ottenere soluzioni armoniche, coordinate e continue con il contesto del nucleo antico.
 - . c Murature con tessitura di notevole interesse storico: Dovranno essere preservate le murature con tessitura di notevole interesse storico di delimitazione degli spazi privati, per i quali dovrà essere previsto il consolidamento e l'eventuale ripristino per posizione, materiali e dimensioni.
 - . d Tinteggiatura: Nell'ipotesi che gli interventi previsti per gli edifici facenti parte del nucleo antico prevedano la tinteggiatura esterna degli stessi, la scelta dei colori dovrà essere effettuata sulla base del piano del colore, qualora esistente, ovvero dovrà essere concordata preventivamente con l'ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso la scelta del colore dovrà attingere preferibilmente dalla gamma delle terre e mediante l'utilizzo di materiali naturali nonché con l'esclusione di rivestimenti plastici.
 - . e Infissi: Viene prescritto l'impiego di infissi in legno a colorazione naturale o neutra; i serramenti dovranno essere in legno con ante alla lombarda o riproposizione delle persiane, sempre in legno, solo se già esistenti; le cornici delle forometrie dovranno essere in pietra locale; i davanzali dovranno essere in pietra locale e proporzionati alle cornici; le inferriate, interne rispetto al filo facciata, dovranno avere proporzioni consone e disegno semplice; i parapetti, sono ammessi in legno o ferro, a disegno semplice.
 - . f Coperture: Per le coperture si ammette quanto segue: tetti con struttura a travi, travetti ed assito in legno, con mantenimento della struttura a capriate ove presente; manto di copertura in coppi in cotto; grondaie in legno o rame, eventualmente intonacate e dipinte secondo la situazione preesistente, comignoli in mattoni e coppi. Da evitare assolutamente, ed eventualmente rimuovere, coperture in eternit, ondolux, lamiera e manti bituminosi. Da evitare l'introduzione di elementi strutturali quali travi metalliche e/o in cemento armato, comignoli prefabbricati e/o in cemento.
 - . g Verande, tettoie, pensiline: La realizzazione di verande, tettoie, pensiline e simili antistanti i bar, ristoranti, alberghi è consentita solo se con caratteristiche architettoniche, materiali e dimensioni tali da integrarsi con il fabbricato e senza alterare l'immagine ambientale del contesto in cui viene ad inserirsi l'intervento.
 - . h Impianti tecnologici: Le modalità, la forma e la collocazione degli impianti tecnologici e relativi misuratori, dovrà essere sempre concordata con l'ufficio tecnico comunale. In ogni caso, si dovrà

procedere riducendo al minimo indispensabile la presenza di tubazioni, condutture e canalizzazioni sulle facciate degli edifici. Dovranno essere predisposti adeguati accorgimenti tecnici nelle strutture murarie verticali per limitarne quanto possibile la percezione. I misuratori dei consumi dovranno inoltre essere installati all'interno di appositi vani chiusi con sportelli che consentano la stesura dello stesso paramento murario esterno delle facciate oppure all'interno di pozzetti con chiusini adeguati alle pavimentazioni stradali esistenti. Le attrezzature tecnologiche relative ad impianti di condizionamento dovranno essere collocate all'interno dell'edificio e mai in facciata. Elementi quali antenne e parabole dovranno essere posizionati sulla falda non prospiciente spazi pubblici. In caso di falde affacciate interamente su spazi pubblici, il posizionamento di tali elementi tecnologici dovrà avvenire in considerazione della posizione di minor impatto rispetto al contesto circostante. In ogni caso, qualora non in contrasto con quanto definito precedentemente, per il posizionamento degli impianti tecnologici valgono le disposizioni generali definite dalle norme tecniche di piano.

- . i Spazi interni comuni: In sede di attuazione di pianificazione attuativa entro le aree definite dai NAF, l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla stipulazione di convenzioni con i privati finalizzate a garantire l'accessibilità pubblica degli spazi interni comuni. Tutti gli spazi interni ed esterni attualmente inedificati o inedificabili devono rimanere tali, salvo specifiche indicazioni di Piano. Le eventuali ricostruzioni di edifici in ordine alle disposizioni delle singole schede allegate all'analisi sui NAF potranno occupare in modo diverso le aree e, quindi, modificare le caratteristiche degli spazi liberi relativi. In questi casi saranno da valutare le condizioni al contorno delle aree interessate, promuovendo, dove possibile, consorzi tra le proprietà. E' in ogni caso vietato occupare cortili e, in generale, spazi liberi con costruzioni di qualsiasi genere (anche provvisorie-chiostrine), senza aver preventivamente ottenuto il relativo titolo abilitativo riferito alla sistemazione dell'intera proprietà interessata.
- . j Orti ed i giardini privati, verde di tutela: Gli orti ed i giardini privati vanno conservati liberi da costruzioni di qualunque tipo e mantenuti alle colture esistenti.

ART. 22.8. Beni ambientali e storico artistico monumentali tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004:

1. Edificio di proprietà comunale, via Brunati 1-3-5-7 è l'edificio ex Collegio Civico-Cervi, ex Asilo, ex Complesso Chiesa di S. Giustina con annesso dei Padri Comaschi (D.M. 22/12/1944);
2. Ex Casa del Popolo (ex casa Goggi, ex Albergo Italia, ex Casa del Fascio, via Butturini e Lungolago Zanardelli) è sempre lo stesso immobile (D.M. 20/05/1929);
3. Casa Cadorini, via Butturini 22 (D.M. 06/03/1936) (D.M. 06/03/1934 secondo PTCP);
4. Casa De Paoli, via Butturini 29(D.M. 13/07/1929);
5. Casa privata, via San Carlo 21 (D.M. 04/02/1965);
6. Casa Costa affreschi, piazza Cavour 71 (D.M. 15/02/1932);
7. Edificio privato, via Fantoni 33 angolo via Scaino (D.M. 19/09/1927);
8. Edificio privato, via Fantoni 385 (D.M. 17/09/1927) (D.M. 13/05/1929 secondo PTCP);
9. Ex Palazzo Fantoni, Liceo Scientifico, via Fantoni 86;
10. Edificio privato via Calsone 30 (D.M. 17/07/1964);
11. Affresco, via Teatro Vecchio;
12. Affresco, Loggia della Magnifica Patria;
13. Affresco, via Butturini, 58;
14. Affresco, via S. Carlo, 86-88;
15. Affresco, della Chiesa S. Giovanni via San Giovanni;

16. Affresco, via Garibaldi, 3;
17. Affresco, via Garibaldi, 31;
18. Affresco, via Garibaldi, 39;
19. Affresco “Condominio S. Carlo”, piazza Zanelli;
20. Chiesa S. Bernardino;
21. Chiesa del convento della Visitazione;
22. Ex Chiesa della Disciplina, via Disciplina angolo via;
23. Chiesa S. Giovanni, piazza A. Zanelli;
24. Chiesa S. Jago chiesa sconsacrata ma ancora vincolata;
25. Duomo Chiesa S. Maria Annunciata (D.M. 17/02/1912);
26. Cimitero;
27. Ex Convento e Chiostro del Carmine (D.M. 16/08/1927);
28. Presidio Ospedaliero;
29. Porta del Carmine (D.M. 26/02/1914);
30. Palazzo ex Arsenale;
31. Palazzo Comunale;
32. Casa di riposo, piazza S. Bresciani;
33. Teatro Comunale piazza S. Bernardino;
34. Torre dell’Orologio (D.M. 30/07/1919) (D.M. 26/02/1914 secondo P.T.C.P);
35. Palazzo Martinengo con parco (D.M. 22/06/1944);
36. Chiesa dei Cappuccini e convento, loc. Barbarano;
37. Chiesa S. Antonio Abate, loc. Campoverde;
38. Edificio via Ponte Vecchio;
39. Chiesa SS.Nazario e Celso, loc. Renzano;
40. Chiesa parrocchiale con canonica, loc. Serniga;
41. Chiesa parrocchiale S. Antonio da Padova, loc. Villa;
42. Villa Bianchi e terreni adiacenti via Del Monte 12, loc. Villa (D.M. 06/06/1962);
43. S. Orsola (D.M. 03/02/2001);
44. (Beni vincolati non individuati sulle tavole di piano.)
45. Edificio con affresco Casa Chizzolini, via Garibaldi, 302 (13/05/1929);
46. Casa Oliviero, via Lungolago, 9 (D.M. 30/06/1929) (D.M. 07/06/1929 secondo P.T.C.P);
47. Casa Pocchetti (D.M. 30/06/1923);
48. Antica Fonte;
49. Mura Medioevali (D.M. 27/03/1912).

ART. 22.9. EDIFICI DI VALORE TESTIMONIALE ESTERNI AL PERIMETRO DEI NAF.

1. **Definizione:** Identificate con apposita campitura nelle tavole del Piano delle Regole, comprendono edifici di valore storico-testimoniale ricadenti nei vari ambiti del PdR, esterni o interni al tessuto consolidato, e possono essere costituiti da ville storiche, cascine, i nuclei di origine storica e tutti gli edifici aventi 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. Finalità e obiettivi :** Per tali immobili è quindi perseguita 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. Prescrizioni e modalità di intervento:** 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:
- . **a** manutenzione ordinaria;
 - . **b** manutenzione straordinaria;
 - . **c** restauro e risanamento conservativo;
 - . **d** ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, quindi senza demolizione e ricostruzione;
- 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. 23. AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.

ART. 23.1. Norme generali per gli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale.

1. Definizione: 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. Finalità e obiettivi: Per gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale il Piano delle Regole sviluppa una strategia essenzialmente 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 (dotazione di impianti, autorimesse, ...) del patrimonio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
- . e la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. Articolazione: Gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale sono articolati nelle seguenti classi:

classe I: Aree urbane di valore testimoniale, caratterizzate da edifici eclettici, otto-novecenteschi e/o altre preesistenze storiche;

classe II: Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva, con tipologie edilizie plurifamiliari e/o multipiano;

classe III: Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità, con tipologie edilizie a blocco e mono-bifamiliari;

classe IV: Aree urbane caratterizzate da edificazione rada, con tipologie edilizie mono e bifamiliari;

classe V: Aree urbane caratterizzate da edifici a schiera, costituiti da tipologie edilizie formate dall'accostamento di più unità abitative monofamiliari;

classe VI: Aree urbane caratterizzate da interventi edilizi con progettazione architettonica unitaria, formati dall'aggregazione di edifici plurifamiliari, dotati di spazi aperti compositivamente coerenti;

classe VII: Aree urbane libere, marginali e/o di integrazione ai tessuti urbani consolidati a destinazione prevalentemente residenziale (lotti liberi);

PA Ambiti interessati da piani attuativi già previsti e/o vigenti;

ARU Ambiti di riconversione e riqualificazione urbana;

VUS Verde urbano di salvaguardia;

ART. 23.2. Norme generali relative alle classi degli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale.

1. Nei successivi articoli, per ogni classe esistente vengono definiti:

- . a i parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare negli interventi;
- . b la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento;
- . c la disciplina funzionale: le destinazioni d'uso ammesse ed escluse.

2. E' vietato il trasferimento di volume tra lotti continui e contigui.

3. **Distanze.**

- . a Distanze dai confini: pari a $H/2$, mai inferiore a 5m
- . b Distacchi tra fabbricati: pari a H , mai inferiori a 10m
- . c Arretramenti dal filo strada: mai inferiore a 5m, da strade statali e provinciali 10m
- . d I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.
- . e Nel caso di PA o PdCc, all'interno del comparto, valgono le distanze prescritte dallo specifico strumento attuativo.

4. **Recinzioni, muri di sostegno.**

- . a Le recinzioni sia su strada pubblica, sia su confini privati, dovranno avere un'altezza massima pari a 2,10 m. La superficie opaca potrà avere al massimo altezza pari a 1,00m fuori terra.
- . b I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi delle presenti norme non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
- . c I muri di sostegno dovranno avere un'altezza massima pari a 2,00m fuori terra.
- . d Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione con superficie trasparente con altezza massima di 1,00 m. In caso di muri di sostegno a formazione di terrazzamenti dovrà essere mantenuta una distanza di 1,00 m di verde percolante.

5. **Norme per un corretto inserimento dei manufatti edilizi**

- . a Per quanto riguarda gli interventi in relazione alle classi di sensibilità paesistica, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti nello studio paesaggistico.
- . b E' vietato applicare parabole e condizionatori sulle facciate degli edifici residenziali prospicienti a

spazi pubblici. E' fatto obbligo, in fase di progettazione, l'individuazione della localizzazione dei condizionatori.

6. Destinazioni d'uso.

- . a Salvo quanto diversamente previsto per le singole classi, le destinazioni d'uso principali e complementari/compatibili per gli ambiti del PdR a destinazione prevalentemente residenziale sono quelle previste all'articolo 16 delle presenti norme.

7. Altre norme.

- . a E' consentita la realizzazione di piscine pertinenziali ad edifici esistenti nell'ambito oggetto del presente articolo, 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.
- . b E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli, tettoie, etc.) esterni al perimetro dell'edificio principale.
- . c Per gli accessori di cui al precedente comma è ammessa l'edificazione a confine, previa convenzione registrata e trascritta con le proprietà confinanti.
- . d Il volume degli accessori, di cui ai commi precedenti, dovrà essere sommato a quello dell'edificio principale e rispettare l'indice fondiario definito per ogni ambito.
- . e Gli accessori di cui sopra non potranno superare in colmo l'altezza di 3,00 m e 2,40 m d'altezza media; per gli stessi si dovrà prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento.
- . f L'ottenimento di titoli abilitativi per l'edificazione di accessori alla residenza sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme, in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.
- . g Per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale, è consentita la realizzazione di un ricovero attrezzi in legno, appoggiato al terreno, a servizio delle singole unità abitative. Tali manufatti, con SC massima di 4,00mq e altezza massima di 2,00m, non andranno computati nella volumetria dell'edificio.

ART. 23.3. CLASSE I: Aree urbane di valore testimoniale, caratterizzate da edifici eclettici, ottoneviceschi e/o altre preesistenze storiche.

1. Definizione e obiettivi: 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.

2. Destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso		
Principali (anche fino al 100% della slp ammissibile)	complementari/compatibili (anche fino al 100% della slp ammissibile)	non ammissibili
Residenziale; Turistica: 2c;	Direzionale: 3b; Commerciale: 4f;	Turistica: 2a, 2b; Direzionale: 3a, 3c; Commerciale: 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4g; Produttiva: 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;

3. Indici e parametri.

- . a Indice fondiario : esistente
- . b Rapporto verde profondo: 30%
- . c Altezza massima: esistente.
- . d Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato al numero **47** è consentita l'ampliamento della volumetria esistente pari al 5% della volumetria esistente.

4. Interventi consentiti.

- . a Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- . b Restauro e risanamento conservativo;
- . c Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

ART. 23.4. CLASSE II: Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva, con tipologie edilizie plurifamiliari e/o multipiano.

1. Definizione e obiettivi: 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.

2. Destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso		
Principali (minimo pari al 70% della slp ammissibile)	complementari/compatibili (massimo pari al 30% della slp ammissibile)	non ammissibili
Residenziale; Turistica: 2c;	Direzionale: 3b; Commerciale: 4a, 4f; Produttiva: 5a, 5b;	Turistica: 2a, 2b; Direzionale: 3a, 3c; Commerciale: 4b, 4c, 4d, 4e, 4g; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;

* sono ammesse le MSV solo in presenza di permesso di costruire convenzionato (600 mq di superficie di vendita) o di Piano attuativo (oltre i 600 mq di superficie di vendita).

3. Indici e parametri.

- . a Indice fondiario (IF): 1,2 mc/mq (volume)
- . b Utilizzazione fondiaria (UF): 0,4 mq/mq (SLP)
- . c Indice fondiario aggiuntivo: per i lotti saturi alla data di adozione delle presenti norme è consentito un incremento del 5% della slp esistente.
- . d Rapporto verde profondo: 30%
- . e Altezza massima: 9,50m (con ultimo solaio inclinato 10,50m al punto medio del solaio stesso al suo intradosso, tra l'imposta ed il colmo);
- . f L'edificio n. **10** potrà incrementare la volumetria preesistente del 15% massimo.
- . g L'edificio n. **15** potrà essere sovralzato per una volumetria massima di 120mc, entro i limiti di altezza dell'ambito.
- . h In recepimento della controdeduzione approvata per l'osservazione n. 18, per l'appartamento identificato al fg 16 particella 10293 sub 28, è ammessa deroga alla dimensione minima degli alloggi prevista dalle presenti NTA.
- . i Nell'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato al numero **49**, è fatto salvo quanto approvato con la procedura SUAP relativamente all'attività insediata di interesse pubblico (onoranze funebri).

4. Interventi consentiti.

- . **a** Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- . **b** Restauro e risanamento conservativo;
- . **c** Ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- . **d** Ampliamenti.

ART. 23.5. CLASSE III: Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità, con tipologie edilizie mono e bifamiliari.

1. Definizione e obiettivi: Sono ambiti a prevalente destinazione residenziale, che presentano lotti di superficie fondiaria non superiore a mq 1000, 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.

2. Destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso		
Principali (minimo pari al 70% della slp ammissibile)	complementari/compatibili (massimo pari al 30% della slp ammissibile)	non ammissibili
Residenziale; Turistica: 2c;	Direzionale: 3b; Commerciale: 4a, 4f; Produttiva: 5a, 5b;	Turistica: 2a, 2b; Direzionale: 3a, 3c; Commerciale: 4b, 4c, 4d, 4e, 4g; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;

3. Indici e parametri.

- . a Indice fondiario aggiuntivo: 0,4 mc/mq in ampliamento all'esistente, (fino ad un massimo di 0,9 mc/mq totali, compreso l'esistente, e fino ad un massimo di 0,3 mq/mq di SLP, compreso esistente)
- . b Rapporto verde profondo: 30%
- . c Altezza massima: 6,50m (con ultimo solaio inclinato 7,50m al punto medio del solaio stesso al suo intradosso, tra l'imposta ed il colmo).
- . d Altezza massima per recupero del sottotetto: 9,50 m massimo 2 (due) piani fuori terra o esistente, più piano per recupero sottotetto.
- . e Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato al numero **38** è consentito l'ampliamento della volumetria esistente pari a 250mc esclusivamente con soprizzo di altezza massima pari all'esistente + 2,70m.
- . f Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato al numero **54** è consentito l'ampliamento della volumetria esistente pari al 20% della volumetria esistente.
- . g Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato al numero **68** è consentito un ampliamento della volumetria pari a 30 mc per la chiusura del portico esistente.

4. Interventi consentiti.

- . a Manutenzione ordinaria e straordinaria;

- . **b** Restauro e risanamento conservativo;
- . **c** Ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- . **d** Ampliamento.

ART. 23.6. CLASSE IV: Aree urbane caratterizzate da edificazione rada, con tipologie edilizie mono e bifamiliari.

1. Definizione e obiettivi: 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.

2. Destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso		
Principali (minimo pari al 70% della slp ammissibile)	complementari/compatibili (massimo pari al 30% della slp ammissibile)	non ammissibili
Residenziale; Turistica: 2c;	Direzionale: 3b; Commerciale: 4a, 4f; Produttiva: 5a, 5b;	Turistica: 2a, 2b; Direzionale: 3a, 3c; Commerciale: 4b, 4c, 4d, 4e, 4g; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;

3. Indici e parametri.

- . a Indice fondiario aggiuntivo: 0,4 mc/mq in ampliamento all'esistente, (fino ad un massimo di 1,20 mc/mq totali, compreso l'esistente, e fino ad un massimo di 0,3 mq/mq di SLP, compreso esistente)
- . b Rapporto verde profondo: 30%
- . c Altezza massima: 6,50m.
- . d Altezza massima per recupero del sottotetto: 8,90m, massimo 2 (due) piani fuori terra o esistente, più piano per recupero sottotetto.
- . e Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole del PdR e contrassegnato al numero **26** è consentita l'edificazione della volumetria residua anche in aderenza all'edificio inserito nel NAF (1a).
- . f Esclusivamente per l'ambito oggetto di SUAP perimetrato nelle tavole del PdR e contrassegnato al numero **70** sono consentite, per il solo ampliamento previsto dagli indici e parametri di cui al comma 3 del presente articolo, le destinazioni commerciale (4a, 4f) e produttivo (5b). Più precisamente i parametri quantitativi definiti sono slp ampliamento 229,96mq così ripartita: 90mq produttivo e 132,96mq commerciale. E' inoltre consentito un rapporto verde profondo pari al 23%.

4. Interventi consentiti.

- . a Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- . b Restauro e risanamento conservativo;
- . c Ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- . d Ampliamenti.

ART. 23.7. CLASSE V: Aree urbane caratterizzate da edifici a schiera, costituiti da tipologie edilizie formate dall'accostamento di più unità abitative monofamiliari.

1. Definizione e obiettivi: 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.

2. Destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso		
Principali (minimo pari al 70% della slp ammissibile)	complementari/compatibili (massimo pari al 30% della slp ammissibile)	non ammissibili
Residenziale; Turistica: 2c;	Direzionale: 3b; Commerciale: 4a, 4f; Produttiva: 5a, 5b;	Turistica: 2a, 2b; Direzionale: 3a, 3c; Commerciale: 4b, 4c, 4d, 4e, 4g; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;

1. Indici e parametri.

- . **A** Indice fondiario (IF): 1,2 mc/mq (volume)
- . **B** Utilizzazione fondiaria (UF): 0,4 mq/mq (SLP)
- . **C** Rapporto verde profondo: 30%
- . **D** Altezza massima: 9,50m (con ultimo solaio inclinato 10,50m al punto medio del solaio stesso al suo intradosso, tra l'imposta ed il colmo)

2. Interventi consentiti.

- . **A** Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- . **B** Restauro e risanamento conservativo;
- . **C** Ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- . **D** Ampliamenti.

ART. 23.8. CLASSE VI: Aree urbane caratterizzate da interventi edilizi con progettazione architettonica unitaria, formati dall'aggregazione di edifici plurifamiliari, dotati di spazi aperti compositivamente coerenti.

1. Definizione e obiettivi: 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.

2. Destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso		
Principali (minimo pari al 70% della slp ammissibile)	complementari/compatibili (massimo pari al 30% della slp ammissibile)	non ammissibili
Residenziale Turistica: 2c;	Direzionale: 3b; Commerciale: 4a, 4f; Produttiva: 5a, 5b;	Turistica: 2a, 2b; Direzionale: 3a, 3c; Commerciale: 4b, 4c, 4d, 4e, 4g; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;

* sono ammesse le MSV solo in presenza di permesso di costruire convenzionato (600 mq di superficie di vendita) o di Piano attuativo (oltre i 600 mq di superficie di vendita).

3. Indici e parametri.

- . **a** Indice fondiario (IF): 1,2 mc/mq (volume)
- . **b** Utilizzazione fondiaria (UF): 0,4 mq/mq (SLP)
- . **c** Rapporto verde profondo: 30%
- . **d** Altezza massima: 9,50m (con ultimo solaio inclinato 10,50m al punto medio del solaio stesso al suo intradosso, tra l'imposta ed il colmo).
- . **e** Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato al numero **56** (fg 22 mappale 10343) è consentita la chiusura dei porticati esistenti al piano terra e dei loggiati al piano primo con elementi trasparenti.

4. Interventi consentiti.

- . **a** Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- . **b** Restauro e risanamento conservativo;
- . **c** Ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- . **d** Ampliamenti.

ART. 23.9. CLASSE VII: Aree urbane libere, marginali e/o di integrazione ai tessuti urbani consolidati a destinazione prevalentemente residenziale (lotti liberi).

1. Definizione e obiettivi: 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.

2. Destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso		
Principali (minimo pari al 70% della slp ammissibile)	complementari/compatibili (massimo pari al 30% della slp ammissibile)	non ammissibili
Residenziale Turistica: 2c;	Direzionale: 3b; Commerciale: 4a,4b, 4f; Produttiva: 5a, 5b;	Turistica: 2a, 2b; Direzionale: 3a, 3c; Commerciale: 4c, 4d, 4e, 4g; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;

3. Indici e parametri.

Ambito	Volume ammissibile	Altezza massima consentita
1	500 mc	6,00m *
2	450 mc	6,00m *
4	800mc	6,00m *
5a	800 mc	6,50 m *
5b	800 mc	6,00m *
7	600 mc	6,00m *
11	2.140 mc senza l'applicazione del disposto di cui all'art. 13: "Dimensione minima degli alloggi".	9,50m **
12	690 mc	9,50m **

* (con ultimo solaio inclinato 7,50m al punto medio del solaio stesso al suo intradosso, tra l'imposta ed il colmo)

** (con ultimo solaio inclinato 10,50m al punto medio del solaio stesso al suo intradosso, tra l'imposta ed il colmo)

4. Interventi consentiti.

- . a Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- . b Restauro e risanamento conservativo;

- . **c** Ristrutturazione edilizia.
- . **d** Nuova costruzione, assentibile in seguito all'attuazione di PdCC.

ART. 23.10. PA: Ambiti interessati da piani attuativi già previsti e/o vigenti a destinazione residenziale.

1. Definizione e obiettivi: Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione residenziale già vincolati da specifica convenzione urbanistica, definita in sede di pianificazione attuativa o approvati dall'Amministrazione Comunale antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme. Per ogni ambito, 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, fatta eccezione per l'ambito 1 e 6, per cui si applicano le disposizioni di cui al presente articolo. Le presenti norme si applicano successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche.

2. Destinazioni d'uso.

. a Sono consentite le destinazioni d'uso previste dai singoli PA, ovvero, in assenza:

Destinazioni d'uso		
Principali (minimo pari al 70% della slp ammissibile)	complementari/compatibili (massimo pari al 30% della slp ammissibile)	non ammissibili
Residenziale Turistica: 2c;	Direzionale: 3a, 3b; Commerciale: 4a, 4b, 4f; Produttiva: 5a, 5b;	Turistica: 2a, 2b; Direzionale: 3c; Commerciale: 4c, 4d, 4e, 4g; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;

3. Indici e parametri.

. a Sono consentiti gli indici e i parametri previsti dai singoli PA.

. b Eventuali lotti rimasti non edificati allo scadere delle convenzioni urbanistiche relative a PA già approvati, saranno edificabili secondo i parametri di cui alla classe VII.

. c Rapporto verde profondo: 30%

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

* (con ultimo solaio inclinato 10,50m al punto medio del solaio stesso al suo intradosso, tra l'imposta ed il colmo)

4. Interventi consentiti.

- . **a** Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- . **b** Restauro e risanamento conservativo;
- . **c** Ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- . **d** Nuova costruzione e ampliamenti.

ART. 23.11. ARU: Ambiti di riconversione e riqualificazione urbana.

1. Definizione e obiettivi: 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. Gli interventi di riqualificazione potranno essere assentiti convenzionando le singole unità minime d'intervento ovvero gruppi d'unità minime d'intervento individuate nelle tavole grafiche del PdR.

2. Destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso		
Principali (minimo pari al 70% della slp ammissibile)	complementari/compatibili (massimo pari al 30% della slp ammissibile)	non ammissibili
Residenziale; Turistica: 2c;	Turistica: 2a; Direzionale: 3a, 3b; Commerciale: 4a, 4b, 4f; Produttiva: 5a, 5b;	Turistica: 2b; Direzionale: 3c; Commerciale: 4c, 4d, 4e, 4g; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;

3. Indici, parametri e norme particolari.

- . a Indice fondiario (IF): esistente (volume)
- . b Utilizzazione fondiaria (UF): esistente (SLP)
- . c Rapporto verde profondo: 30%
- . d Altezza massima: esistente o 9,50m (con ultimo solaio inclinato 10,50m al punto medio del solaio stesso al suo intradosso, tra l'imposta ed il colmo);
- . e ARU n. 1: slp preesistente,
- . f ARU n. 4: volumetria preesistente,
- . g ARU n. 5: slp preesistente.
- . h ARU 6: è consentita l'attuazione di un intervento di riqualificazione dei fabbricati esistenti da destinare a residenza (30%) e commerciale (70%), per una volumetria complessiva pari a 300 mc compreso esistente, tramite PdCc.
- . i ARU 7: è consentita l'attuazione di un intervento di riqualificazione del fabbricato esistente da destinare a residenza (piano primo) e commerciale (piano terra).
- . j ARU 23, è consentito attuare interventi di riqualificazione dei fabbricati esistenti da destinare a residenziale (30%) e commerciale (70%). Il PdCc 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 (fraz. Cunettone). In particolare, andranno indagate le problematiche relative all'accessibilità del sito e al parcheggio dei veicoli, in

relazione sia al fabbisogno di parcheggi pubblici a servizio di Cunettone e degli esercizi pubblici esistenti, sia dei nuovi insediamenti previsti. Le relative localizzazioni andranno previste in modo da minimizzare gli spostamenti, massimizzandone la funzionalità e la sicurezza. Il reperimento di aree standard (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.

- . **k** ARU n. **31** è consentita la demolizione del manufatto esistente in lamiera e il conseguente recupero della relativa slp 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.
- . **l** ARU n. **33** è consentita la destinazione residenziale per 3.500 mc, 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, in relazione sia al fabbisogno di parcheggi pubblici a servizio di Cunettone e degli esercizi pubblici esistenti, sia dei nuovi insediamenti previsti. Le relative localizzazioni andranno previste in modo da minimizzare gli spostamenti, massimizzandone la funzionalità e la sicurezza. Il reperimento di aree standard (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.
- . **m** ARU n. **41** è consentito un incremento della volumetria pari 800mc oltre esistente, a destinazione residenziale, solo tramite PdCc che preveda la cessione all'AC dell'area SP e della sede stradale ricompresa tra via S.Anna e via Pesarolo.
- . **n** ARU n. **42** è consentita la riqualificazione dell'area tramite la realizzazione di massimo 2.100,00 mq a destinazione commerciale e parcheggi. 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 (fraz. Cunettone). In particolare, andranno indagate le problematiche relative all'accessibilità del sito e al parcheggio dei veicoli, in relazione sia al fabbisogno di parcheggi pubblici a servizio di Cunettone e degli esercizi pubblici esistenti, sia dei nuovi insediamenti previsti. Le relative localizzazioni andranno previste in modo da minimizzare gli spostamenti, massimizzandone la funzionalità e la sicurezza. Il reperimento di aree standard (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.
- . **o** ARU n. **43** è consentita la riqualificazione del volume esistente a destinazione ricettiva-ristorativa e commerciale tramite PdCc;
- . **p** ARU n. **44** è consentita la riqualificazione del volume esistente a destinazione ricettiva-ristorativa e commerciale;
- . **q** ARU n. **59** 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.

4. Interventi consentiti.

- . a Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- . b Restauro e risanamento conservativo;
- . c Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, assentibile in seguito all'attuazione di PdCc.
- . d Ristrutturazione urbanistica, assentibile in seguito all'attuazione di PR.

5. Altre norme.

- . a Nel caso di attività produttive presenti alla data d'adozione delle presenti norme rientranti tra quelle contemplate all'articolo 17, comma 1bis, del DL 5 febbraio 1992, n. 22, si richiede che, a seguito della dismissione delle attività in essere, l'area venga sottoposta ad accurato controllo che verifichi l'assenza di contaminazione e, quindi, accerti la non necessità di bonifica.
- . b Tutte le attività produttive che verranno insediate in prossimità degli insediamenti abitativi non potranno svolgere lavorazioni moleste o inquinanti. Si richiama l'articolo 2.7.3 del RCI per il quale sono vietati gli ampliamenti di attività produttive all'interno del perimetro dei centri edificati, come definiti dall'articolo 18 della L 865/71, qualora in esse vengano svolti cicli produttivi dichiarati insalubri di prima classe.
- . c E' consentita la realizzazione di piscine pertinenziali ad edifici esistenti.

ART. 24. VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA.

1. Definizione e obiettivi: 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 consente 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. Destinazioni d'uso.

- . a Sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso residenziali ed eventualmente il mantenimento di quelle esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

3. Indici e parametri.

- . a Indice fondiario (IF): pari all'esistente
- . b Utilizzazione fondiaria (UT): pari all'esistente
- . c Rapporto verde profondo: 50%
- . d Altezza massima: pari all'esistente
- . e Nel caso di ristrutturazione edilizia è consentito un ampliamento volumetrico *in tantum*, non superiore al 30% dei parametri preesistenti (indice fondiario, rapporto di copertura, utilizzazione fondiaria) con limite massimo di 150 mc. Gli incrementi consentiti dovranno ricomprendere gli ampliamenti già assentiti in attuazione delle previsioni del PRG approvato in data 13 marzo 1998 e del PGT approvato nel 2009.
- . f In ambiti ineditati alla data d'adozione delle presenti norme, è ammessa l'edificazione di piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde, con indice fondiario non superiore a 0,05 mc/mq, con un massimo inderogabile di 20 mq di superficie coperta, e con altezza non superiore a 3,00 m. Detti locali di deposito attrezzi dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale similare ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento.
- . g Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato al numero **3**, è consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, anche con diversa ubicazione, con la possibilità di ampliamento di cui alla lettera e) e garantendo un minimo di 100,00 mc.
- . h Esclusivamente per l'ambito perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato al numero **24** è consentita l'edificazione di volumetrie residenziali per una cubatura massima di 1.500 mc. La possibilità edificatoria assentita a seguito della presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato (PdCc) è subordinata alla realizzazione di parcheggi pubblici negli spazi interni al perimetro dell'ambito medesimo così come verrà stabilito con l'Amministrazione Comunale nella convenzione del PdCc.
- . i Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e

contrassegnato con il numero **50** è consentita la realizzazione di una slp massima di 300 mq, a destinazione residenziale, con altezza massima pari a 6,50 m.

- . **j** Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato con il numero **51** è consentita la realizzazione di una volumetria in ampliamento all'esistente pari a massimo 350 mc, a destinazione agricola, nonché la possibilità di destinare i volumi esistenti anche al piano primo, all'attività agricola.
- . **k** Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato con il numero **52** 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 9,30m, tramite PdCc.
- . **l** Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato con il numero **65** è consentita la realizzazione di una nuova unità immobiliare attraverso la realizzazione di un ampliamento volumetrico a destinazione residenziale. L'ampliamento sarà consentito tramite la realizzazione di un nuovo piano fuori terra in sopralzo dell'edificio esistente.
- . **m** Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato con il numero **66** è consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente al di fuori della fascia di rispetto del RIM, con altezza massima pari a due piani fuori terra.

4. Interventi consentiti.

- . **a** Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- . **b** Restauro e risanamento conservativo;
- . **c** Ristrutturazione edilizia e ampliamenti.

5. Altre norme.

- . **a** Le specie arboree o arbustive di nuovo impianto dovranno essere di tipo autoctono e desunte dallo studio agronomico allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
- . **b** E' consentita l'edificazione di autorimesse pertinenziali di cui all'art. 9 della L. 122/89, includendo nel computo le autorimesse esistenti;
- . **c** La superficie interrata, non adibita ad autorimesse di cui al precedente comma, non potrà essere superiore al 120% della superficie coperta complessiva;
- . **d** E' consentita la realizzazione di piscine, poste a pertinenza di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, preesistenti negli stessi ambiti di verde urbano di salvaguardia.
- . **e** Negli ambiti di verde urbano di salvaguardia è consentita altresì la realizzazione di tali accessori, anche qualora pertinenziali ad edifici residenziali collocati in ambiti di piano adiacenti.
- . **f** Sono ammesse recinzioni alle aree di proprietà di pertinenza agli edifici esistenti, aventi muretto di altezza massima pari a 0,50m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,00, schermata con siepi e/o arbusti di essenze autoctone

ART. 25. AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA.

ART. 25.1. Norma generale per gli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva.

- 1. Definizione:** 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. Obiettivi:** Consentire il consolidamento delle attività produttive esistenti, anche mediante operazioni di riorganizzazione funzionale, al fine di perseguire competitività e capacità occupazionale.
- 3. Articolazione:** Gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva sono articolati nelle seguenti classi:

P1 Aree urbane a destinazione prevalentemente produttiva;

P2 Aree urbane libere, marginali e/o di integrazione ai tessuti urbani consolidati a destinazione prevalentemente produttiva (lotti liberi);

APR Aree urbane a destinazione produttiva, inserite in un contesto prevalentemente residenziale, potenzialmente riconvertibili;

C Aree urbane a destinazione prevalentemente commerciale e/o direzionale;

RR Aree urbane a destinazione prevalentemente ricettiva-ristorativa;

TA Aree urbane a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera;

PA Ambiti interessati da piani attuativi già previsti e/o vigenti;

DC Distributori di carburante;

ART. 25.2. Norme generali relative alle classi degli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva.

1. Nei successivi articoli, per ogni classe esistente vengono definiti:
 - . a i parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare negli interventi;
 - . b la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento;
 - . c la disciplina funzionale: le destinazioni d'uso ammesse ed escluse.
2. **Interventi consentiti:** Negli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva sono consentite tutte le categorie di intervento di cui al precedente articolo 8.
3. Gli interventi di nuova costruzione e ampliamento saranno assentiti tramite PdCc e/o PA.
4. Gli interventi di ampliamento potranno essere attuati qualora il lotto di intervento disponga di residua capacità edificatoria, nel rispetto e applicazione dei parametri dettati per le singole classi.
5. Sono sempre consentiti interventi di adeguamento igienico sanitario e tecnologico e impiantistico e/o connesso alle norme di sicurezza e all'abbattimento delle barriere architettoniche.
6. Per gli edifici residenziali esistenti caratterizzati da autonomia funzionale (lotto pertinenziale), inseriti negli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva, normati dal presente capo, sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza alcun incremento della SLP.

7. Distanze.

- . a Distanze dai confini: pari a $H/2$, mai inferiore a 5m
- . b Distacchi tra fabbricati: pari a H, mai inferiori a 10m
- . c Arretramenti dal filo strada: mai inferiori a 7,5m, da strade statali e provinciali 10m,
- . d E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.
- . e Nel caso di PA o PdCc, all'interno del comparto, valgono le distanze prescritte dallo specifico strumento attuativo.

8. Recinzioni, muri di sostegno.

- . a Le recinzioni sia su strada pubblica, sia su confini privati, dovranno avere un'altezza massima pari a 2,10m fuori terra con una superficie opaca di altezza massima pari a 1,00m.
- . b I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi delle presenti norme, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
- . c I muri di sostegno dovranno avere un'altezza massima pari a 2,00m fuori terra.
- . d Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione con superficie opaca di 0,50 m e superficie trasparente con altezza massima di 1,00 m. In caso di muri di sostegno a formazione di terrazzamenti dovrà essere mantenuta una distanza di 1,00 m di verde percolante

9. Altre norme.

- . a Sono vietate attività moleste e/o inquinanti.
- . b Lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
 - una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive desunte dall'abaco tipologico allegato al PdR;
 - una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto desunte dall'abaco tipologico allegato al PdR.
- . c 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.
- . d Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
- . e Per gli edifici residenziali esistenti è consentita la ristrutturazione edilizia.

ART. 25.3. P1 Aree urbane a destinazione prevalentemente produttiva.

1. Definizione e obiettivi: 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. L'obiettivo, per tali ambiti infatti, è quello di garantire il consolidamento delle attività produttive esistenti, anche mediante operazioni di riorganizzazione funzionale, al fine di perseguire la competitività e la specializzazione degli insediamenti esistenti, già destinati ad attività produttive.

2. Destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso		
Principali (minimo 70% slp totale o ammissibile)	complementari/compatibili (massimo 30% slp totale o ammissibile)	non ammissibili
Produttiva	Residenziale; Turistica: 2c; Direzionale: 3b, 3c; Commerciale: 4a, 4f;	Turistica: 2a, 2b; Direzionale: 3a; Commerciale: 4b, 4c, 4d, 4e, 4g; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;

3. Indici e parametri.

. a Per gli ambiti realizzati all'interno del PA denominato "Noce", è consentito il solo mantenimento degli indici da convenzione:

- Utilizzazione fondiaria (UF): 70%SF
- Rapporto di copertura (RC): 50%ST
- Rapporto di verde profondo: 15%
- Altezza massima (H): 6,00m

. b Per tutti gli altri ambiti:

- Utilizzazione fondiaria (UF): 120%SF
- Rapporto di copertura (RC): 60%SF
- Incremento nei lotti saturi: 10%SLP, 5%SC
- Rapporto di verde profondo: 15%
- Altezza massima (H): 9,50m

. c Per gli ambiti realizzati all'interno del PA denominato "Cunettone", è consentito il mantenimento della sola destinazione produttiva ed eventuali interventi di ampliamento e/o nuova costruzione saranno attuabili tramite PdCc.

. d Per l'ambito n° 14 individuato nelle tavole grafiche di piano, è consentito un incremento della slp preesistente alla data di adozione del PGT, per una valore non superiore a 250mq

. e Per l'ambito n° 18 individuato nelle tavole grafiche di piano è consentito un incremento della SC (per

lotto saturo) non superiore al 20%.

4. Interventi consentiti.

- . **d** Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- . **e** Restauro e risanamento conservativo;
- . **f** Ristrutturazione edilizia e urbanistica;
- . **g** Nuova costruzione e ampliamenti.

ART. 25.4. P2 Aree urbane libere, marginali e/o di integrazione ai tessuti urbani consolidati a destinazione prevalentemente produttiva (lotti liberi).

1. Definizione e obiettivi: Il PdR individua i lotti liberi non ancora edificati interni al tessuto consolidato produttivo da destinare prevalentemente all'insediamento di attività industriali e artigianali per lo sviluppo locale del sistema secondario.

2. Destinazione d'uso.

Destinazioni d'uso		
Principali (minimo 70% slp totale o ammissibile)	complementari/compatibili (massimo 30% slp totale o ammissibile)	non ammissibili
Produttiva	Residenziale; Turistico: 2c; Direzionale: 3b, 3c; Commerciale: 4a, 4b, 4f;	Turistica: 2a, 2b; Direzionale: 3a; Commerciale: 4c, 4d, 4e, 4g; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;

3. Indici e parametri.

. a Ambito n. 1 e 2:

- Utilizzazione fondiaria (UF): 120%SF
- Rapporto di copertura (RC): 60%SF
- Rapporto di verde profondo: 15%
- Altezza massima (H): 9,50m

4. Interventi consentiti.

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia e urbanistica;
- Nuova costruzione con PdCc.

ART. 25.5. C Aree urbane a destinazione prevalentemente commerciale e/o direzionale.

1. Definizione e obiettivi: 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.

2. Destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso		
Principali (minimo 70% slp totale o ammissibile)	complementari/compatibili (massimo 30% slp totale o ammissibile)	non ammissibili
Commerciale: 4c solo se esistente Direzionale: 3a, 3b, 3c;	Residenziale; Turistico: 2c; Produttiva: 5a, 5b;	Turistica: 2a, 2b; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;

- . a La destinazione artigianale di servizio 5b, con una quota massima di slp pari al 100%, del totale ammissibile o esistente, è assentita esclusivamente agli ambiti territoriali individuati dalle tavole grafiche di piano ai numeri **17, 19, 21**.
- . b Per l'ambito appositamente individuato nelle tavole del PdR al numero **25** è ammissibile la destinazione commerciale 4e con una quota massima di slp pari al 30% del totale ammissibile o esistente, e la destinazione artigianale di servizio 5b, con una quota massima di slp pari al 50%, del totale ammissibile o esistente.
- . c Per l'ambito individuato al numero **45** 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 slp esistente. La struttura commerciale esistente al piano terra invece, potrà attuare un intervento di riqualificazione dell'immobile esistente anche attraverso l'incremento della SLP esistente pari a 800 mq.

3. Indici e parametri.

- . a Utilizzazione fondiaria (UF): 120%SF
- . b Rapporto di copertura (RC): 60%SF
- . c Incremento nei lotti saturi: 20%slp/10%SC
- . d Rapporto di verde profondo: 15%
- . e Altezza massima (H): 9,50m
- . f Parcheggi pertinenziali L. 122/89: 1mq/10mc
- . g Esclusivamente per l'ambito individuato dalle tavole grafiche di piano al numero **21** viene predefinita una potenzialità edificatoria non superiore a 2.000 mq slp, comprensivi delle preesistenze alla data d'adozione del PGT, da attuare tramite PA. Tale slp dovrà essere equamente suddivisa in 1.000 mq per la destinazione 4b e 1.000 mq per la destinazione 5b, in ogni caso la quota massima, rispetto al peso insediativo, per la funzione 4b è ammessa per un valore non superiore al 50% sul totale.
- . h Esclusivamente per l'ambito individuato dalle tavole grafiche di piano al numero **25** è consentito mantenere l'altezza massima pari all'esistente.

- . i Per l'ambito appositamente individuato nelle tavole del PdR al numero **53** nelle tavole del PdR, è consentita la destinazione d'uso per servizi pubblici, anche di iniziativa privata, per la struttura sanitaria (veterinario) esistente con un ampliamento del volume esistente pari a 35mq di slp.

5. Interventi consentiti.

- . h Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- . i Restauro e risanamento conservativo;
- . j Ristrutturazione edilizia e urbanistica;
- . k Nuova costruzione tramite PA.
- . l Per le destinazioni d'uso commerciale e direzionale ammesse, gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso e/o gli ampliamenti, saranno assentibili con PdCc.

ART. 25.6. RR Aree urbane a destinazione prevalentemente ricettiva-ristorativa.

1. Definizione e obiettivi: Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente ricettive-ristorative delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole realtà in ambiti consoni al sistema di contesto.

2. Destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso		
Principali (minimo 70% slp totale o ammissibile)	complementari/compatibili (massimo 30% slp totale o ammissibile)	non ammissibili
Commerciale: 4f 4c se già esistenti	Residenziale; Turistico: 2c; Direzionale: 3a, 3b, 3c; Commerciale: 4a; Produttiva: 5a, 5b;	Turistica: 2a, 2b; Commerciale: 4b, 4c, 4d, 4e, 4g; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;

3. Indici e parametri.

- Utilizzazione predefinita: esistente
- Rapporto di copertura fondiaria: esistente
- Rapporto di verde profondo: 30%
- Altezza massima (H): esistente
- Parcheggi pertinenziali L. 122/89: 1mq/10mc

. a Ambito n. 2:

- Utilizzazione predefinita: esistente+10%
- Rapporto di copertura fondiaria: esistente+10%
- Rapporto di verde profondo: 30%
- Altezza massima (H): esistente
- Parcheggi pertinenziali L. 122/89: 1mq/10mc

. b Per l'ambito perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato al numero **36**, è consentito un ampliamento della struttura esistente esistente di 16 mq di SLP.

. c Per l'ambito perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato al numero **6**, è consentito un incremento della volumetria pari al 10% dell'esistente.

4. Altre norme.

. a E' consentita la realizzazione di piscine pertinenziali alle strutture ricettive e ristorative insediate.

6. Interventi consentiti.

- . **m** Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- . **n** Restauro e risanamento conservativo;
- . **o** Ristrutturazione edilizia e urbanistica;
- . **p** Ampliamenti;
- . **q** Nuova costruzione tramite PA.
- . **r** Per le destinazioni d'uso commerciali ammesse, gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso e/o ampliamenti, saranno assentibili con PdCc.

ART. 25.7. TA Aree urbane a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera

1. Definizione e obiettivi: 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.

2. Destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso		
Principali (minimo 70% slp totale o ammissibile)	complementari/compatibili (massimo 30% slp totale o ammissibile)	non ammissibili
Turistica: 2a, 2c;	Residenziale; Direzionale: 3c; Commerciale: 4a, 4f; Produttiva: 5a, 5b;	Direzionale: 3a, 3b; Turistico: 2b; Commerciale: 4b, 4c, 4d, 4e, 4g; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;

3. Indici e parametri.

- . a I parametri definiti al presente punto si riferiscono agli ambiti appositamente individuati e numerati nelle tavole del PdR, e, dove non diversamente specificato in seguito, prevedono volume predefinito e altezza massima pari all'esistente.
- . b Per l'ambito individuato col numero 1 è consentito un incremento volumetrico pari a 2.000mc, oltre all'esistente, con altezza massima pari all'esistente.
- . c Per l'ambito individuato col numero 2 è previsto un volume predefinito pari a 12.500mc, comprendendo le volumetrie esistenti alla data di adozione del PGT, con altezza massima pari all'esistente +3,85m.
- . d Per l'ambito individuato col numero 10 è consentito un incremento di slp pari a 250mq oltre l'esistente e con altezza massima pari a 7,00m, consentendo di destinare la slp totale a "centro benessere".
- . e Per l'ambito individuato col numero 4 è consentito un incremento pari a 2.500mc oltre l'esistente e con altezza massima pari all'esistente.
- . f Per l'ambito individuato col numero 30 (Villa il Rimbalzello), richiamati:
 - 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 (vincolo ex L. 1089 del 1 giugno 1939);
 - 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;

saranno consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con esclusione degli interventi consentiti al successivo comma 5 lettere c), d), e) e f). 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".

4. Altre norme.

- . a E' consentita la realizzazione di piscine pertinenziali alle strutture ricettive e ristorative insediate.

5. Interventi consentiti.

- . a Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- . b Restauro e risanamento conservativo;
- . c Ristrutturazione edilizia e urbanistica;
- . d Ampliamenti;
- . e Nuova costruzione tramite PA.
- . f Per le destinazioni d'uso turistiche e commerciali ammesse, gli interventi di nuova costruzione, saranno assentibili con PdCc.

ART. 25.8. PA Ambiti interessati da piani attuativi già previsti e/o vigenti a destinazione produttiva.

1. Definizione e obiettivi: Sono ambiti a destinazione prevalentemente produttiva già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa o approvati dall'Amministrazione Comunale antecedentemente alla data d'adozione del PGT. Per ogni ambito, sono fatte salve le prescrizioni (tra cui i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse.

2. Destinazioni d'uso.

- . a Sono consentite le destinazioni d'uso previste dai singoli PA, ovvero, in assenza quelle previste per i singoli ambiti di appartenenza.

3. Indici e parametri.

- . a Sono consentiti gli indici e i parametri previsti dai singoli PA, ovvero, in assenza quelle previste per i singoli ambiti di appartenenza.
- . b Eventuali lotti rimasti non edificati allo scadere delle convenzioni urbanistiche relative a PA già approvati, saranno edificabili secondo i parametri di cui ai singoli ambiti di appartenenza.

4. Interventi consentiti.

- . a Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- . b Restauro e risanamento conservativo;
- . c Ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- . d Nuova costruzione.
- . e Per gli edifici residenziali esistenti è consentita la ristrutturazione edilizia.

ART. 25.9. DC Distributori di carburante

1. Definizione e obiettivi: Sono le aree che comprendono tutte le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto e le relative strutture pertinenziali.

2. Destinazioni d'uso (art.16).

Destinazioni d'uso		
Principali (minimo 70% slp totale o ammissibile)	complementari/compatibili (massimo 30% slp totale o ammissibile)	non ammissibili
Commerciale:	Commerciale: 4a, 4f; Produttiva: 5a, 5b;	Residenziale; Direzionale: 3a, 3b, 3c; Turistica: 2a, 2b, 2c; Commerciale: 4b, 4c, 4d, 4e; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e;

3. Indici e parametri:

- . a Indice fondiario (IF): 0,20 mc/mq
- . b Altezza massima: 5,00 m con possibilità di mantenere l'altezza preesistente anche se eccedente l'altezza massima consentita.

4. Interventi consentiti.

- . a Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- . b Restauro e risanamento conservativo;
- . c Ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- . d Nuova costruzione.

5. Altre norme.

- . a L'impianto di distributori è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente ed all'estetica cittadina.
- . b Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi marciapiedi e percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in zone individuate come servizi pubblici (salvo che siano espressamente previsti nei piani particolareggiati); in dette aree non è ammessa neppure l'installazione o la sostituzione di chioschi ovvero altri accessori di distributori esistenti.
- . c La realizzazione d'impianti di distribuzione stradale di gas naturale per autotrazione è sottoposta alle direttive del Decreto del Ministero degli Interni 24 maggio 2002.
- . d Gli impianti per distribuzione carburanti (con le relative costruzioni accessorie - chioschi, piccoli magazzini, servizi ad attività commerciali, strutture a servizio della viabilità quali officine e centri di soccorso stradale) sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni degli indici di cui sopra, ed esclusivamente nelle aree normate dal presente articolo.

- . e Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori di carburante ad uso privato.

ART. 26. SISTEMA AMBIENTALE.

ART. 26.1. NORME GENERALI.

1. Il PGT parte dalla ridefinizione funzionale, in senso eco-sistemico, delle grandi aree aperte, esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato e cerca di caratterizzarle anche con interventi e normative adeguati.
2. Il sistema ambientale si articola in:
 - . a Ambiti di valore agronomico – ambientale:
 - I AAS Aree agricole di salvaguardia;
 - II SA Aree di salvaguardia ambientale;
 - III VC Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale;

ART. 26.2. AMBITI DI VALORE AGRONOMICICO – AMBIENTALE

1. **Definizione:** Le aree AAS (Aree agricole di salvaguardia), SA (Aree di salvaguardia), VC (Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale), individuano, conformemente ai criteri dettati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, l'ambito territoriale di ampia estensione, dove risulta dominante l'esercizio delle attività agricole, nella loro complessa e diversa articolazione produttiva. Il valore agro-forestale dei suoli e le varie connotazioni paesistico e ambientali concorrono a definire la specificità dei sub-ambiti di seguito elencati.
2. **Finalità e obiettivi:** Promuovere e tutelare l'attività produttiva agricola, la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio unitamente al complesso delle infrastrutturazioni storicamente stratificate che ancora oggi risultano espressive e riconoscibili nel territorio.
3. Nelle aree destinate alle attività agricole dovrà essere rispettato quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene Tipo al Titolo Terzo, Capitolo decimo, adottato con DGR n. 4/45266 del 25/07/1989 e s.m.i.. All'interno di tali aree, fatte salve eventuali diverse prescrizioni previste per ciascuna di esse, valgono le seguenti normative.
4. **Destinazioni d'uso ammesse e escluse:** con riferimento alle destinazioni d'uso principali e compatibili/complementari (non trova applicazione quanto previsto dall'art. 16.3 delle presenti NTA), negli ambiti extra-agricoli, salvo quanto diversamente specificato per i vari ambiti, sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - . a Residenza agricola: quota massima di slp pari al 100% del totale ammissibile o esistente;
 - . b Residenza extra-agricola: per gli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal comune, quota massima di slp pari all'esistente;
 - . c Agricolo: quota massima di slp pari al 100% del totale ammissibile o esistente.
 - . d Per gli immobili esistenti alla data di adozione delle presenti norme e legittimamente abilitati, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

5. Definizioni:

- . a **Serre.** Vengono definite serre quelle strutture di protezione fisse, di norma in ferro-vetro, dotate di

basamenti in metallo o cemento e provviste di sistemi di controllo climatico e di irrigazione oltre che, a volte, di illuminazione. Sono strutture durature nel tempo e pertanto vanno ad alterare in modo permanente l'assetto del territorio.

- . **b Tunnel.** Vengono definiti tunnel-serra, o semplicemente tunnel, quelle strutture di protezione amovibili costituite da tubi metallici zincati infissi direttamente nel terreno, collegati tra di loro ma senza basamento fisso in cemento o metallo, dotati di coperture in materiale plastico. Sono strutture temporanee legate all'indirizzo produttivo aziendale che può essere modificato in qualsiasi momento dell'anno e pertanto non vanno ad alterare in modo permanente l'assetto del territorio.
- . **c Tunnel stagionali.** Vengono definiti tunnel stagionali, quelle strutture di protezione amovibili costituite da tubi metallici zincati infissi direttamente nel terreno, collegati tra di loro ma senza basamento fisso in cemento o metallo, dotati di coperture in materiale plastico, la cui durata non supera i 180 giorni consecutivi. Sono strutture temporanee legate all'indirizzo produttivo aziendale che può essere modificato in ogni momento dell'anno e pertanto non vanno ad alterare in modo permanente l'assetto del territorio.
- . **d Fabbricati produttivi non destinati ad allevamenti.** Nella categoria dei fabbricati produttivi non destinati ad allevamenti sono compresi i manufatti necessari e complementari all'attività agricola non destinati al ricovero degli animali, quali:

I Silo verticale: struttura fissa o amovibile che si sviluppa maggiormente in altezza e destinata alla conservazione dei mangimi concentrati (granaglie, sfarinati, ecc.) e degli insilati. Attualmente tali strutture sono per lo più in metallo e vetroresina, sono facilmente amovibili, e di norma appoggiate su piattaforma in cemento cui sono vincolate mediante viti.

II Silo a trincea: struttura fissa che si sviluppa maggiormente in lunghezza, di norma in cemento armato, destinata alla conservazione dei foraggi insilati. Il silo, singolo o in batteria, può essere gettato in opera o in elementi prefabbricati. La struttura, costituita da tre pareti che appoggiano su una platea in cemento armato, viene ricoperta con idoneo film plastico al fine di ridurre al minimo gli scambi gassosi con l'esterno e il passaggio della luce.

III Hangar: struttura sia fissa che amovibile, usata per la protezione e il ricovero di macchine ed attrezzi oppure di mangimi e lettimi, costituita da tubi metallici zincati infissi direttamente nel terreno, collegati tra di loro, con o senza basamento fisso in cemento o metallo, dotata di copertura in materiale plastico a lunga durata (alcuni anni).

6. Distanze.

- . **a** Distanze dai confini: nel caso di PA/PdCC mai inferiore a 5m, nel caso di PdC mai inferiore a 5m;
- . **b** Distacchi tra fabbricati: pari a H, mai inferiori a 10m
- . **c** Arretramenti dal filo strada: mai inferiori a 10m nel caso di strade vicinali e mai inferiori a 20m nel caso di strade comunali
- . **d** E' ammessa la possibilità di mantenere allineamenti preesistenti nonché la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua o di ampliamenti in aderenza ad edifici preesistenti; è ammessa inoltre la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.
- . **e** Nel caso di PA o PdCc, all'interno del comparto, valgono le distanze prescritte dallo specifico strumento attuativo.

7. Distanze dagli allevamenti di animali.

- . a Per gli allevamenti esistenti sono ammessi ampliamenti soltanto nel rispetto delle distanze fissate per i nuovi allevamenti in relazione all'aumento del peso vivo allevato e/o del numero dei capi.
- . b 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.
- . c Le distanze dagli allevamenti di animali da rispettare sono quelle previste dal Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia, Titolo III cap. 10 art. 5.

8. Recinzioni, muri di sostegno.

- . a Nelle aree extraurbane sono vietate, nelle aree libere, le recinzioni fisse in muratura o altro materiale.
- . b Per gli edifici esistenti e le nuove costruzioni, saranno ammesse recinzioni in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,50 m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,00 m, limitatamente all'area cortiliva necessaria, per esigenze di sicurezza opportunamente motivate.
- . c La proprietà può comunque essere recintata con la sola apposizione di paletti in ferro e rete metallica aventi altezza massima non superiore a 1,50 m, oppure recinzioni costituite da paletti in legno tondi di altezza non superiore a 1,20 m e collegati da fili di ferro. Tali recinzioni dovranno essere mascherate con siepi sempreverdi costituite con essenze tipiche della zona. Saranno ammesse deroghe solo in relazione a tipologie preesistenti ed integrate architettonicamente.
- . d Ogni tipo di recinzione in fregio a strade comunali, vicinali e consorziali, dovrà essere arretrata di almeno 1,00 m dal confine di proprietà o, qualora esistente, dalla segnaletica orizzontale a delimitazione della carreggiata, salvo maggiori distanze indicate dall'ente proprietario della strada per motivi di circolazione o diverse prescrizioni di cui al nuovo codice della strada.
- . e In caso di piano naturale di campagna non orizzontale modificato ai sensi delle presenti norme, l'altezza delle recinzioni di cui ai commi 2 e 4 del presente punto è da intendersi quale media geometrica.
- . f I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%.
- . g Sui muri di sostegno (H max 2,00m) potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di 1,00 m.

9. Disposizioni generali per gli ambiti extraurbani.

- . a 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.
- . b La superficie aziendale minima da reperire nell'ambito del territorio comunale è fissata in ha 2,00.
- . c Al fine di consentire la manutenzione delle aree di proprietà, e' 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 slp 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.

- . d Parcheggio pertinenziali L. 122/89: 1mq/10mc

10. Altre norme.

- . a Nelle aree extraurbane sono ammesse, ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.mi., 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 agricole stessa, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
- . b La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma precedente è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- . c Il titolo abilitativo può essere rilasciato esclusivamente:
- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'art. 59 comma 1 della LR 12/05 e s. m. e i., a titolo gratuito ai sensi dell'art. 60, comma 1, lettera a) della LR 12/05 e s. m. e i.;
 - al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
 - limitatamente ai terreni dei Comuni indicati nella tabella allegata alla LR 19 novembre 1976, n. 51, ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della L 10 maggio 1976, n. 352, e all' art. 8, punto 4, della Legge Regionale sopraccitata subordinatamente al pagamento dei contributi di permesso, per tutti gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 59 della LR 12/05 e s. m. e i..
- . d Il titolo abilitativo è tuttavia subordinato:
- alla presentazione al Comune di un atto d'impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio della attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del titolo abilitativo sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di area riguardante la porzione interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
 - all'accertamento, da parte del Comune, dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
 - limitatamente ai soggetti di cui al comma 1, lettera b) del presente punto, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
- . e Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto, è fatta specifica menzione nel provvedimento di permesso.
- . f Il Comune deve rilasciare, contestualmente all'atto di permesso, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione".
- . g Le serre per la realizzazione di colture intensive mobili e/o temporanee, i tunnel, e/o ogni altro tipo di copertura (anche parziale) con qualsiasi materiale di protezione fissato, appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno di qualsiasi foggia e forma (curvate ad arco, poligonali, inclinate, orizzontali, oblique, verticali, a barriera sui lati longitudinali) sono ammesse con il solo limite del

rapporto di copertura rispetto al terreno disponibile.

- . h Anche la realizzazione ad arcate libere e/o coperture stagionali rientrano nel rapporto di copertura indicato nel presente articolo.
- . i I bacini e/o le stazioni di pompaggio utili all'irrigazione delle colture intensive devono essere:
 - realizzati ad una distanza dal confine di proprietà non inferiore a 20,00 m;
 - 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.
- . j La realizzazione di nuove serre è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone. Il titolo abilitativo relativo alla realizzazione di nuove serre potrà essere rilasciato solo dopo che sia stata accertata, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, la realizzazione della fascia di ricontestualizzazione paesistica lungo il perimetro dell'intervento; al fine del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere prodotto il disegno illustrativo della fascia di ricontestualizzazione progettata. Le specie vegetali autoctone costituenti la sunnominata fascia di ricontestualizzazione dovranno avere altezza minima di 2,00 m fuori terra.
- . k E' consentita la realizzazione di piscine solo se pertinenziali alle attività agrituristiche.

11. Interventi su edifici in aree extraurbane non adibiti all'uso agricolo e loro pertinenze.

- . a In tutti gli edifici esistenti in ambiti extraurbani è consentito l'insediamento anche di attività collegate alla promozione turistica ed alla divulgazione della produzione agricola locale, nel rispetto delle procedure e delle modalità previste dalla vigente normativa in materia.
- . b Nell'area di pertinenza degli edifici, calcolata nella misura massima di otto volte la superficie coperta del fabbricato esistente in aree extraurbane, è ammessa:
 1. la realizzazione dei seguenti manufatti:
 - 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;
 - 2. piscine pertinenziali agli edifici residenziali,
 - 3. incrementi del 20% del volume esistente. Tali incrementi, mai superiori a 150,00 mc, dovranno ricomprendere gli ampliamenti già assentiti in attuazione delle previsioni del PGT previgente e del PRG approvato in data 13 marzo 1998 e saranno applicabili esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente all'anno 1967, oppure definitivamente condonati. La superficie interrata, non adibita ad autorimessa, non potrà essere superiore al 120% della superficie coperta complessiva.
 - 4. la realizzazione di un ricovero attrezzi in legno, appoggiato al terreno, a servizio delle singole unità abitative. Tali manufatti, con SC massima di 4,00mq e altezza massima di 2,00m, non andranno computati nella volumetria dell'edificio.
- . c I titoli abilitativi relativi agli edifici di cui al precedente comma possono essere rilasciati anche ai soggetti non aventi i requisiti soggettivi di cui al precedente punto.

12. Norme per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario.

- . a Le presenti norme integrano gli indirizzi normativi contenuti nello studio paesistico in relazione alle classi di sensibilità evidenziate nella relativa tavola.

. b Sono consentiti i seguenti interventi:

- incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi moderatamente attrezzati per il tempo libero, la ricreazione e lo sport con i necessari collegamenti agli insediamenti limitrofi;
- manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica.
- adeguamento della rete infrastrutture esistente utilizzando materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, consone rispetto al contesto.

. c Sono vietati i seguenti interventi:

- movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati attraverso spianamenti, sbancamenti, riporti o altre attività di escavazione;
- l'asportazione del materiale movimentato; evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale;
- interventi che comportino alterazione dell'assetto morfologico naturale; il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo;
- trasformazioni e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola;
- l'asfaltatura delle strade di accesso a cascine o borghi rurali.

13. Interventi consentiti.

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia e ampliamenti;
- Nuova costruzione esclusivamente ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.mi..

ART. 26.3. VC: VERDE DI CONNESSIONE TRA AMBIENTE EDIFICATO E RURALE.

1. **Definizione:** 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. **Finalità e obiettivi:** 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. **Indici e parametri:** In tali aree non sono consentite costruzioni ex-novo, fatti salvi i diritti edificatori relativi alle attività agricole, nei limiti e con le modalità ivi prescritti:

Destinazioni d'uso	Residenza extra agricola (r)	Residenza agricola (aa)	Attività agrituristica	Pubblici esercizi	Attività non riconosciute negli ambiti di piano (p)	Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	Allevamenti zootecnici familiari	Allevamenti zootecnici non intensivi
Volume mc	/	/	/	/	Valore esistente alla data di adozione del PGT	/	/	/
Indice fondiario (IF):	/	/	/	/	Valore esistente alla data di adozione del PGT	/	/	/
Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT								
Volume	20%*	20,00%	Valori esistenti alla data di adozione del PGT	Valori esistenti alla data di adozione del PGT	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	10,00%	10,00%	10,00%
SLP	/					10,00%	10,00%	10,00%
SC	/					10,00%	10,00%	10,00%
Copertura predefinita					Valore esistente alla data di adozione del PGT			
Altezza massima (H)	Valore preesistente alla data di adozione del PGT							
	Possibilità di mantenere altezze preesistenti eccedenti l'altezza massima ammissibile							
Tali incrementi, mai superiori a 150,00 mc, dovranno ricomprendere gli ampliamenti già assentiti in attuazione delle previsioni del PRG approvato in data 13 marzo 1998 e saranno applicabili esclusivamente agli edifici realizzati confermente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente all'anno 1967, oppure definitivamente condonati.								
La superficie interrata, non adibita ad autorimessa, non potrà essere superiore al 120% della superficie coperta complessiva.								

4. Prescrizioni generali.

- . **a** Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato con il numero 40 : è consentito tramite PdCc un ampliamento per il potenziamento della struttura ricettiva esistente, per 600mc da sviluppare ad un piano fuori terra, integrando il nuovo costruito nel contesto individuato in cartografia. Il nuovo volume consentito dovrà assecondare nella giacitura l'andamento della morfologia esistente, con coperture piane e tetti verdi.
- . **b** Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato con il numero 34 è consentita tramite PdCc la realizzazione di un incremento della volumetria esistente pari a 300mc oltre l'esistente, con altezza massima pari a 6,50 m.
- . **c** Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato con il numero 39 è consentita tramite PdCc la realizzazione di una volumetria massima di 700 mc, , a destinazione residenziale, con altezza massima pari a 6,50 m.
- . **d** Ambito 6: è consentita la realizzazione di attrezzature agricole per un massimo di 100,00 mq slp.
- . **e** Ambito 8: è consentita la riconversione ai fini residenziali del 70% della slp preesistente, previa ricostruzione delle volumetrie nei lotti perimetrati non gravati da vincolo di non trasformabilità ai fini urbanistici. La SLP ammessa potrà svilupparsi su due piani fuori terra (anche oltre l'altezza massima esistente) e senza vincolo di sedime rispetto alle preesistenze. L'intervento ammesso al presente comma è subordinato all'attuazione di PdCc.
- . **f** Ambito 27: è consentito demolire e ricostruire il volume esistente anche fuori dal sedime attuale contenendo la traslazione dell'edificio a circa 20m dalla sommità della scarpata.
- . **g** Ambito 29: è consentito il cambio di destinazione d'uso da commerciale a terziario/uffici (3a, b, e c), per una quota di slp pari al 50% della slp esistente al piano terra del fabbricato, in seguito all'attuazione di un PdCc.
- . **h** Ambito 32: 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.

ART. 26.4. AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA.

1. Definizione e obiettivi: Sono aree che, per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da elevato valore paesistico.

2. Indici e parametri.

Destinazioni d'uso	Residenza agricola	Residenza extra agricola in aree agricole	Attività agrituristica	Produttivo extra agricolo in aree agricole	Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	Allevamenti zootecnici familiari	Allevamenti zootecnici non intensivi	Serre fisse
Volume mc	/	/	Volume esistente alla data di adozione del PGT	Volume esistente alla data di adozione del PGT	/	/	/	/
Indice fondiario (IF):	0,002 mc/mq	/	/	/	/	/	/	/
Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT, comunque non superiore ai limiti previsti dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i..								
Volume	20,00%	20%*	/	/	/	/	/	/
SLP			/	/	/	/	/	/
SC			/	/	/	/	/	/
		Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice, comunque non superiore ai limiti previsti dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i..						
Rapporto di copertura (RC)	/	/	/	/	0,001mq/mq	0,001mq/mq	0,001mq/mq	0,002mq/mq
Altezza massima (H)	6,00	Valore preesistente alla data di adozione del PGT			3,50	3,50	3,50	3,50
	Possibilità di mantenere altezze preesistenti eccedenti l'altezza massima ammissibile							
Tali incrementi, mai superiori a 150,00 mc, dovranno ricomprendere gli ampliamenti già assentiti in attuazione delle previsioni del PRG approvato in data 13 marzo 1998 e saranno applicabili esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente all'anno 1967, oppure definitivamente condonati.								
La superficie interrata, non adibita ad autorimessa, non potrà essere superiore al 120% della superficie coperta complessiva.								

2. Norme particolari.

a Per gli ambiti di cui al presente articolo specificamente perimetrati e numerati dalle tavole grafiche del PdR valgono le seguenti disposizioni particolari.

- Ambito 1:
 - sono consentiti i seguenti ampliamenti:
 - incremento massimo di 150,00 mq slp per la destinazione residenziale;
 - incremento massimo di 350,00 mq slp per attrezzature agricole.
- Ambito 2:
 - sono consentiti i seguenti ampliamenti:
 - incremento massimo di 150,00 mq slp per la destinazione residenziale;

- incremento massimo di 300,00 mq slp per attrezzature agricole.
- Ambito 4:
 - è consentita la realizzazione di attrezzature agricole per un massimo di 100,00 mq slp.
- Ambito 5:
 - è consentita la realizzazione di attrezzature agricole per un massimo di 100,00 mq slp.
- Ambito 11:
 - è consentita la trasformazione delle volumetrie preesistenti, con ristrutturazione, in strutture alberghiere (2a) con mantenimento delle altezze preesistenti.
- Ambito 12:
 - è consentito l'adeguamento dell'attività ristorativa preesistente fino ad un massimo di 600 mc, nel rispetto delle altezze preesistenti.
- Ambito 16:
 - è consentito l'ampliamento dell'attività agricola preesistente fino ad un massimo di 40 mq di slp, mantenendo le altezza preesistenti.
- Ambito 20:
 - sono consentite le seguenti edificazioni:
 - 100 mq di slp per la residenza agricola;
 - 300 mq di slp per attrezzature agricole.
- Ambito 28:
 - è consentito un ampliamento fino a un massimo del 30% della slp totale esistente.
- Ambito 55:
 - è consentita la realizzazione di un deposito a servizio dell'attività agricola esistente fino ad un massimo di 50 mq di slp.
- **b** Quanto assentito per gli ambiti sopra richiamati è vincolato al rispetto di un'altezza massima non superiore a 4,50 m, ad eccezione dell'ambito 2 per il quale l'altezza massima non potrà essere superiore a 6,00 m.
- **c** Per gli edifici contraddistinti dal simbolo * non è consentito alcun incremento volumetrico, nè il cambio di destinazione d'uso.
- Ambito 35:
 - È consentita la destinazione residenziale solo a seguito di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche fuori dal sedime di massimo 850mc. Il piano di copertura non potrà essere più alto della via Panoramica e la quota del piano 0 dovrà essere quella attuale.
- Ambito 37 :
 - Per il fabbricato esistente è consentito il cambio d'uso in residenziale e la realizzazione di un portico massimo di 15 mq di slp, sul lato ovest dell'edificio esistente, con copertura in coerenza con le falde a capanna preesistenti, tramite PdCc;
- Ambito 58 :
 - 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;
- Ambito 60 :
 - 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;

- Ambito 62 :
 - È consentito un incremento una tantum della volumetria esistente a destinazione residenziale, pari a 75 mc, da realizzare in analogia con l'edificio esistente e attraverso una soluzione progettuale compatibile con i caratteri paesaggistico-ambientali del contesto;
- Ambito 63 :
 - È consentita l'edificazione di un deposito per gli attrezzi e i mezzi agricoli a servizio dell'attività svolta, con altezza pari a 3m e slp pari a massimo 50mq.

ART. 26.5. AREE DI SALVAGUARDIA.

1. Definizione e obiettivi: Sono aree di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico.

Come aree di salvaguardia il piano individua gli ambiti territoriali non significativi da un punto di vista di produttività agricola ed aventi classe di sensibilità paesistica alta o molto alta, così come definita dall'analisi paesistica di cui al quadro ricognitivo del PGT.

2. Indici e parametri.

Destinazioni d'uso	Residenza extra agricola (r)	Residenza agricola (aa)	Attività agrituristica	Pubblici esercizi	Attività non riconosciute negli ambiti di piano (p)	Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	Allevamenti zootecnici familiari	Allevamenti zootecnici non intensivi
Volume mc	/	/	/	/	Valore esistente alla data di adozione del PGT	/	/	/
Indice fondiario (IF):	/	/	/	/	Valore esistente alla data di adozione del PGT	/	/	/
Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT								
Volume	20%*	20,00%	Valori esistenti alla data di adozione del PGT	Valori esistenti alla data di adozione del PGT	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	10,00%	10,00%	10,00%
SLP						10,00%	10,00%	10,00%
SC						10,00%	10,00%	10,00%
Copertura predefinita					Valore esistente alla data di adozione del PGT			
Altezza massima (H)	Valore preesistente alla data di adozione del PGT							
	Possibilità di mantenere altezze preesistenti eccedenti l'altezza massima ammissibile							
Tali incrementi, mai superiori a 150,00 mc, dovranno ricomprendere gli ampliamenti già assentiti in attuazione delle previsioni del PRG approvato in data 13 marzo 1998 e saranno applicabili esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente all'anno 1967, oppure definitivamente condonati.								
La superficie interrata, non adibita ad autorimessa, non potrà essere superiore al 120% della superficie coperta complessiva.								

3. Norme particolari.

- . a Per gli ambiti di cui al presente articolo specificamente perimetrati e numerati dalle tavole grafiche del PdR valgono le seguenti disposizioni particolari.
- . b Ambito 7: è consentita la realizzazione di attrezzature agricole per un massimo di 310,00 mq slp; è

- altresì consentita la realizzazione di strutture residenziali per un massimo di 190,00 di slp.
- . **c** Ambito 13: è consentito la realizzazione di attrezzature agricole per un massimo di 150,00 mq slp in ampliamento fabbricato agricolo esistente (mappale 10250 foglio 5), nonché un nuovo volume, pari a massimo 700mc, realizzabile esclusivamente attraverso la chiusura del fabbricato esistente al mappale 10249 foglio 5 attualmente adibito a tettoia agricola, senza ulteriori ampliamenti dello stesso. E' altresì consentito svolgere le attività assentite dal piano, nelle strutture esistenti, modificandone eventualmente l'altezza fino ad un massimo di 6,50 m.
 - . **d** Quanto assentito per gli ambiti sopra richiamati è vincolato al rispetto di un'altezza massima non superiore a 6,00 m, ad eccezione dell'ambito 13 per il quale l'altezza massima non potrà essere superiore a 6,50 m.
 - . **e** Per gli edifici contraddistinti dal simbolo * non è consentito alcun incremento volumetrico, nè il cambio di destinazione d'uso.
 - . **f** Ambito 48: è consentita la nuova costruzione di massimo 50mq di slp a un piano fuori terra, a destinazione commerciale-ristorativa (pubblico esercizio).
 - . **g** Ambito 57: è consentito la realizzazione di attrezzature agricole (tipo tunnel) per un massimo di 270,00 mq slp e altezza massima di 5,50m, in ampliamento dell'attività agricola esistente, sul mappale 2773 o sul mappale 2776.
 - . **h** Ambito 46: per l'edificio identificato con il mappale n. 966 fg 18, sito in località Navelli, è consentito un ampliamento di 660 mc tramite PdCc.
 - . **i** Ambito 61: è consentita l'applicazione dell'art.26.2 comma 9 lettera c), anche in deroga all'estensione dell'ambito di pertinenza prevista (almeno 8.000 mq ricompresi nel territorio comunale). Al fine di consentire la manutenzione delle aree di proprietà, e' 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 slp 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.
 - . **j** Ambito 64: è consentito il recupero del sottotetto esistente a fini abitativi, attraverso l'applicazione della norma relativa al recupero del sottotetto e quindi, la deroga all'altezza massima prevista dal PGT (pari all'esistente), al solo fine di raggiungere l'altezza media ponderale pari a 2,4 m.
 - . **k** Ambito 67: è consentito, anche attraverso un intervento di nuova costruzione, compatibilmente con i caratteri paesaggistico-ambientali del contesto, il recupero di una slp a destinazione residenziale pari a 120,00mq compreso l'esistente, tramite PdCc .
 - . **l** Ambito 69: 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.

ART. 27. AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. Definizione e obiettivi: Il Piano delle Regole identifica come ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica:

- . a le aree comprese nelle fasce di rispetto cimiteriale;
- . b le aree classificate dallo studio geologico comunale (allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale) con classi di fattibilità per le azioni di piano 4a, 4b, 4c, 4d, 4e;
- . c le zone di tutela assoluta dei pozzi comunali;
- . d le aree comprese all'interno delle fasce di tutela definite dal reticolo idraulico minore;
- . e le aree comprese in fascia di rispetto di elettrodotti e gasdotti.
- . f Il PdR individua con gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica i luoghi dove sono accertate condizioni, determinate da qualsiasi genere, di rischio per l'insediamento permanente di attività o abitanti. Tali presupposti gravanti sui singoli ambiti determinano la necessità di impedire l'ampliamento di eventuali realtà insediative esistenti alla data di adozione delle presenti norme, così come il divieto assoluto di insediamento di nuovi edifici di carattere residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo-ristorativo, produttivo, artigianale, alberghiero. Stanti i caratteri di vincolo accertati su tali ambiti, è vietato altresì l'insediamento di edifici destinati a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo che possano coinvolgere attività umane permanenti. Negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, accertate le condizioni che determinano la non trasformabilità delle aree a scopo insediativo (vedasi a tal scopo la cartografia relativa al sistema dei vincoli vigenti allegata al DdP per farne parte integrante e sostanziale), è possibile procedere alla realizzazione di:
 - I parcheggi pertinenziali fuori terra;
 - II opere di sistemazione delle aree pertinenziali libere da edificazione;
 - III parcheggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico fuori terra;
 - IV spazi a verde pubblico o assoggettato all'uso pubblico;
 - V opere di urbanizzazione primaria.

2. Interventi consentiti.

Gli edifici ed i manufatti esistenti alla data di adozione delle norme vigenti potranno essere oggetto di interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione e/o opere di restauro e risanamento conservativo. Per tutti gli edifici di cui al precedente comma dovranno essere mantenute le destinazioni in uso in essere alla data di adozione delle norme vigenti.

3. Norme per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del valore paesistico originario.

- . a Le presenti norme integrano gli indirizzi normativi contenuti nello studio paesistico in relazione alle classi di sensibilità evidenziate nella relativa tavola.
- . b Sono consentiti i seguenti interventi:
 - I incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi moderatamente attrezzati per il tempo libero, la ricreazione e lo sport con i necessari collegamenti agli insediamenti limitrofi;
 - II manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica.
 - III adeguamento della rete infrastrutture esistente utilizzando materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, consone rispetto al contesto.
- . c Sono vietati i seguenti interventi:

- I** movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati attraverso spianamenti, sbancamenti, riporti o altre attività di escavazione;
 - II** l'asportazione del materiale movimentato; evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale;
 - III** interventi che comportino alterazione dell'assetto morfologico naturale; il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo;
 - IV** trasformazioni e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola;
 - V** l'asfaltatura delle strade di accesso a cascine o borghi rurali.
- . d** Al fine di consentire la manutenzione delle aree pertinenziali di proprietà, ricomprese nel territorio comunale, ed in seguito alla stipula di atto unilaterale d'obbligo, e' ammesso destinare a ricovero attrezzi, in tutto o in parte, la superficie degli edifici esistenti, individuati dalle tavole grafiche del PdR con apposita sigla "a", nel rispetto della superficie coperta e delle altezze preesistenti alla data d'adozione del PGT.

ART. 28. RISPETTO CIMITERIALE.

- 1. Definizione e obiettivi:** Il PGT annovera le aree comprese in fascia di rispetto cimiteriale tra gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
- 2. Interventi consentiti:** Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, indicata graficamente nelle planimetrie del PdR, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
- 3.** In tali ambiti si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934 n. 1265) , così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02.
- 4.** Come previsto dalla legislazione nazionale (RD 27/7/1934 n.1265 e succ. mod. e int.; L. 04/12/1956 n.1428; L. 17/10/1957 n.983, DPR 10/09/1990 n.285), è vietato qualsiasi intervento che non sia funzionali alle attività cimiteriali.
- 5.** Possono essere consentite alla sola Amministrazione comunale e a titolo precario, solo aree attrezzate a verde, parcheggi pubblici e relativi accessori, chioschi per la vendita di fiori ed oggetti di culto.
- 6.** Gli edifici esistenti, nel rispetto delle relative norme di zona che li interessano, potranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi di consentiti dalla vigente legislazione in materia. Non è ammesso l'aumento delle volumetrie e delle superfici lorde di pavimento esistenti, ovvero nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti.

ART. 29. RISPETTO STRADALE.

1. Definizione e obiettivi: Sono definite ai sensi del D.Lgs 285/1992 e successive modifiche e integrazioni (Codice della strada) e del DPR 495/1992 e successive modifiche e integrazioni (Regolamento di attuazione). Le fasce di rispetto stradale, individuate negli elaborati grafici del sistema della mobilità, allegati al PGT, sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili e ciclopedonali nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa. La definizione della fascia di rispetto stradale è misurata a partire dal confine stradale ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 10 del D.L.gs 285/1992. Le fasce di rispetto stradali delle strade provinciali, fuori dal centro abitato, sono determinate con riferimento al regolamento viario provinciale.

2. Interventi consentiti: Nelle fasce di rispetto stradale non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra. In ogni caso è consentita la realizzazione di recinzioni asportabili con paletti in legno semplicemente infissi collegati da fili di ferro o da rete metallica di altezza massima di m 1,50, e da una distanza di m 1,00 dal ciglio stradale, fatti salvi eventuali maggiori arretramenti e/o prescrizioni da parte dell'ente proprietario della strada. Le recinzioni, così come realizzate, non saranno soggette ad alcun indennizzo nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa. Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione e la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi, impianti per la telecomunicazioni e la telefonia mobile, guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di mq 10,00 cadauno. Sono consentiti gli interventi volti alla realizzazione di autorimesse interrato assoggettate a vincolo di pertinenzialità da registrare e trascrivere a favore delle unità immobiliari già esistenti, nel limite prefissato dalla L 122/89 di 1 mq ogni 10 mc. Le realizzazioni di cui ai commi precedenti devono essere subordinate alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da parte del soggetto interessato di rinuncia all'indennizzo del valore del manufatto nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.

ART. 30. RISPETTO DI CAPTAZIONE ACQUE SORGIVE.

- 1. Definizione e obiettivi:** Le zone di rispetto delle opere di captazione, prevista dal D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94), devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e a infrastrutture di servizio.

- 2. Interventi consentiti:** 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 (DLgs 258/00, DGR 10 aprile 2003, n. 7/12693, art. 21, comma 5, DLgs 152/99 e successive modifiche) sono assolutamente vietate le seguenti attività:
 - . a dispersione di fanghi e liquami, anche depurati;
 - . b accumulo di concimi organici;
 - . c dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - . d aree cimiteriali;
 - . e spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - . f apertura di cave di inerti nel sottosuolo;
 - . g discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
 - . h stoccaggio in superficie e nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
 - . i cimiteri di autoveicoli;
 - . j imprese di compostaggio e depuratori.

- 3. Altre norme.**
 - . a E' inoltre vietata la costruzione di pozzi perdenti, mentre va curata e controllata la tenuta delle fognature, di condotte e serbatoi di prodotti chimici.
 - . b Le fognature, sia pubbliche che private, dovranno essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.
 - . c Le zone di tutela assoluta, previste dall'art. 5 del DLgs 258/00, aventi un'estensione di almeno 10 m di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.
 - . d Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del DLgs 258/00. 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 DLgs 258/00, 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 DGR n. 6/15137 del 27 giugno 1996) 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.

ART. 31. ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE (380/220/132 KV)

- 1. Definizione e obiettivi:** Le fasce di rispetto delle linee elettriche di alta tensione, anche se non puntualmente individuate negli elaborati grafici sono regolamentate dalle vigenti normative ed in particolare dalla L. 36/2001 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici” e dal DPCM 8 luglio 2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti”.
- 2. Interventi consentiti:** La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire di cui al DPR 380/01. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati permessi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti (DPCM 8 luglio 2003). Le distanze di rispetto per i fabbricati comprensivi degli aggetti (gronde, terrazzi, etc.) adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.

ART. 32. CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.

1. **Altre norme:** Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia. La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura.
2. Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti norme.
3. L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare i 4,50 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'A.C..
4. Le costruzioni attigue alle cabine mantengono, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie aree dalle presenti norme.
5. Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare Ministero LLPP n. 5980 del 30 dicembre 1970 e, comunque, in tutte le aree del Piano delle Regole, anche se non espressamente indicato nelle singole norme, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo.