



COMUNE DI TRAVAGLIATO

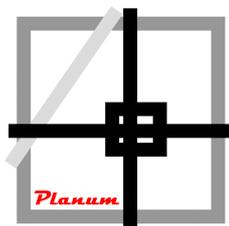
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE PARZIALE

PIANO DELLE REGOLE

A01

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA
Pian. ALESSIO LODA



Planum

Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)

tel - fax: 0365374499 - web: planumstudio.it

email: info@planumstudio.it - pec: pec@pec.planumstudio.it

P.IVA - C.F.:03871130989

COMMITTENTE

COMUNE DI TRAVAGLIATO

Piazza Libertà n. 2

CAP - 25039 - TRAVAGLIATO (BS)

Tel. 030 661961 - Fax 030 661965

P. IVA 00293540175 - C.F. 00293540175

Sindaco: RENATO PASINETTI

Assessore all'Urbanistica: FAUSTO SANTI

Responsabile Area Tecnica: ETTORE MONACO

CODICE COMMESSA:132TRV

FASE: 04-APPROVAZIONE

REVISIONE: 03

DATA: NOVEMBRE 2023

A01PR

INDICE

| | |
|--|----|
| TITOLO I: NORME GENERALI..... | 5 |
| ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE | 5 |
| ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE | 5 |
| ART. 3 RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DEI SERVIZI | 5 |
| ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI | 6 |
| ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI | 9 |
| ART. 6 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI | 9 |
| ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI | 16 |
| ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE | 17 |
| ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE | 19 |
| ART. 10 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE | 20 |
| ART. 11 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE | 22 |
| ART. 12 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI | 22 |
| ART. 13 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ | 23 |
| TITOLO II: NORME DI SETTORE | 24 |
| ART. 14 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI | 24 |
| ART. 15 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA | 24 |
| ART. 16 NORMATIVA PAESISTICA | 25 |
| ART. 17 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI | 25 |
| ART. 18 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE | 26 |
| TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO | 29 |
| ART. 19 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO | 29 |
| ART. 20 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI | 29 |
| ART. 21 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | 29 |
| ART. 22 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE | 29 |
| ART. 23 AMBITO A - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE | 30 |
| ART. 24 NORMA GENERALE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI (B1, B2, B3, B4, VUS) | 41 |
| ART. 25 AMBITO B1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO INTENSIVO | 42 |
| ART. 26 AMBITO B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO | 43 |
| ART. 27 AMBITO C - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO | 44 |
| ART. 28 AMBITO VP - VERDE PRIVATO | 44 |
| ART. 29 NORMA GENERALE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI | 45 |
| ART. 30 AMBITO D1 - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO | 46 |
| ART. 31 AMBITO D2 - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO SPECIALE | 48 |
| ART. 32 AMBITO D3 - PRODUTTIVO DI ESPANSIONE IN ATTO | 49 |
| ART. 33 AMBITO D4 - RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | 50 |
| ART. 34 AMBITO D5 - MISTO COMMERCIALE-PRODUTTIVO | 53 |
| ART. 35 AMBITO DC - ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI DISTRIBUTORI DI CARBURANTI | 55 |
| ART. 36 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - NORME GENERALI | 56 |
| ART. 37 AREA E1 - AGRICOLA PRODUTTIVA | 60 |

| | |
|---|----|
| ART. 38 AREA E2 - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA | 62 |
| ART. 39 AREA E3 – AMBIENTALE PAESAGGISTICA | 63 |
| ART. 40 AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA | 65 |
| ART. 41 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA | 66 |
| Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI..... | 71 |

TITOLO I: NORME GENERALI

ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano (DdP), il Piano dei Servizi (PdS), il Piano delle Regole (PdR).
2. Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
3. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti territoriali disciplinati dal Piano delle Regole.
4. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
5. Il Piano delle Regole contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

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

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

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

1. Il Documento di Piano detta gli obiettivi e le linee strategiche di indirizzo delle azioni del PGT, alle quali anche le previsioni del Piano delle Regole si devono uniformare.
2. Il Piano dei Servizi deve armonizzare gli obiettivi di Piano con il progetto della città pubblica, articolata nei servizi pubblici e privati di interesse pubblico e generale.
3. Gli strumenti di cui ai commi 1 e 2, pur congegnati in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire ed essere coerenti con il Piano delle Regole. Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi ed al Documento di Piano possono comportare modifiche al Piano delle Regole.

ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

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

Le seguenti definizioni sono integrative alle DTU.

4.1 Valori e parametri preesistenti

1. Nelle presenti NTA, il richiamo a valori e parametri preesistenti si riferisce all'effettiva consistenza dei fabbricati già edificati. Qualora richiamati, tali valori si devono intendere relativi ad altezze, SL o SCOP dell'edificio rilevato alla data del 25/03/2011 (adozione PGT).
2. Gli indici e i parametri preesistenti sono fatti salvi anche se eccedenti i limiti disciplinati nelle singole norme di ambito.

4.2 Utilizzazione degli indici e aree di pertinenza

1. Sono aree di pertinenza o lotti quelli che vengono utilizzati, in base alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria.
2. Un'area di pertinenza o lotto si definisce saturo quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo di SCOP o SL edificabile consentito dalle presenti norme.
3. Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.
4. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza.
5. I lotti liberi o parzialmente liberi derivanti da frazionamenti successivi alla data del 25/03/2011 (adozione PGT) possono essere sfruttati ai fini edificatori solo qualora non già computati per l'edificazione degli edifici esistenti sull'originaria proprietà.
6. Il trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti per i quali lo strumento urbanistico generale detti una disciplina omogenea, potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, che richiederà la trascrizione del vincolo di "asservimento volumetrico", a cura e spese del proprietario; il trasferimento di diritti edificatori non è ammesso per le zone agricole, ove rileva esclusivamente la potenzialità edificatoria espressa dalla superficie aziendale impiegata per l'esercizio dell'impresa agricola.

4.3 Quota del terreno

1. Il profilo del terreno ad intervento concluso non deve presentare, rispetto al piano di riferimento, quote superiori a m. 3,00 in sterro ed a m 0,20 in riporto. Il riporto fino a m 1,00 è ammesso esclusivamente in caso di particolari esigenze idrogeologiche documentate da apposita relazione e in caso di livellamento di terreni inclinati.
2. In assenza di interventi edilizi sono espressamente vietate le modificazioni del piano naturale di campagna sia in riporto che in sbancamento, mentre i movimenti terra nel rispetto del comma 1 potranno essere autorizzati mediante richiesta di idoneo titolo abilitativo.
3. Il piano naturale di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi deve essere determinato, in sede d'approvazione del piano stesso, mediante l'individuazione

di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00 m. Tale piano di riferimento è da utilizzare per la determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.

4. Al fine di definire la quota del terreno non si considerano:
 - a) le rampe e le corsie d'accesso a box, vani tecnici e/o accessori interrati aventi larghezza non superiore a 6,00 m, salvo specifiche prescrizioni da parte dei Vigili del Fuoco;
 - b) i cavedi di aerazione e di illuminazione, così come definiti dal regolamento edilizio.

4.4 Altezza

1. L'Altezza Urbanistica (DTU n. 44) coincide con l'Altezza Lorda (DTU n. 26).
2. Per i magazzini delle attività produttive e commerciali gestiti con modalità esclusivamente automatiche, l'altezza urbanistica è definita virtualmente in m. 5,00; ai fini della determinazione del volume urbanistico il numero di piani derivante dall'applicazione dell'altezza virtuale va arrotondato per difetto.

4.5 SP: Superficie permeabile (DTU n. 9)

1. Sono considerate permeabili anche le superfici pavimentate che:
 - utilizzano pavimentazioni drenanti, computando la percentuale di permeabilità certificata dalla scheda tecnica del materiale impiegato da allegare al progetto;
 - sono compensate da opere di invarianza idraulica atte a garantire il corretto drenaggio delle acque nel sottosuolo, secondo la normativa vigente in materia;
 - per i soli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme (25.05.2023), i vialetti pedonali e marciapiedi con larghezza massima inferiore a 150 cm;

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

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

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

1. Per le costruzioni entro e fuori terra, è la distanza minima misurata dal confine stradale inteso, ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii., come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
2. Non sono considerati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.
3. Per le strade di competenza comunale classificate ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii. di tipo "E" ed "F" all'interno del centro abitato, è ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle norme relative ai singoli ambiti purché siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:

- a) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell'art. 4.6;
 - b) vengano comunque rispettati gli allineamenti preesistenti nei lotti adiacenti a quello oggetto di edificazione;
 - c) venga registrata e trascritta apposita convenzione con il Comune.
4. Le distanze minime previste per ciascuna zona in conformità al D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii. lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
 5. Per quanto riguarda la distanza dalle nuove strade previste dal PGT, fino alla loro realizzazione, vi si deve attenere anche in fase di sola previsione. In fase di realizzazione il progetto esecutivo può comunque prevedere spostamenti e modifiche del tracciato individuato nel PGT per ragioni tecniche costruttive.
 6. Nella determinazione della distanza è fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.
 7. Non sono considerate nella determinazione delle distanze dalle strade le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione.
 8. Le piscine, sia interrate che fuori terra, devono rispettare una distanza minima di 1,00 m, misurati dai bordi della vasca.

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

1. È la distanza minima dell'edificazione dai confini del lotto di proprietà o dai limiti del tessuto urbano consolidato, nonché dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal Piano dei Servizi.
2. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito, la distanza minima da mantenere è pari a 5,00 m.
3. Le piscine, sia interrate che fuori terra, devono rispettare una distanza minima di 1,50 m, misurati dai bordi della vasca, derogabile mediante scrittura privata tra confinanti.
4. È ammessa la costruzione a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:
 - a) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell'art. 4.6;
 - b) venga registrata e trascritta apposita convenzione tra i confinanti.
5. Nella determinazione della distanza è salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.
6. Le cabine elettriche non sono considerate nella determinazione delle distanze dai confini delle proprietà comunali.

4.9 SV: Superficie di vendita

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

ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

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

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

6.1 Destinazioni

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non, sul suolo e nel sottosuolo. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento: per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo alle classificazioni catastali in atto alla data di adozione delle presenti norme; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo alla destinazione d'uso indicata nello stesso.
2. Per destinazione d'uso principale si intende la destinazione caratterizzante l'ambito di riferimento.
3. Per destinazione complementare si intende la destinazione che può essere insediata in coesistenza o in alternativa alla principale.
4. Ai sensi della L. 383/2000, art. 32, le sedi delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal D.M. 1444/1968, indipendentemente dalla destinazione urbanistica.

6.2 Elenco delle destinazioni d'uso

1. RESIDENZIALI

1.1 Residenze

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

2. DIREZIONALI

2.1 Attività terziarie

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

2.2 Agenzie bancarie

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

3. COMMERCIALI

3.1 Esercizi di vicinato

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

3.2 Medie strutture di vendita

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

3.3 Grandi strutture di vendita

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

3.4 Centri commerciali

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

3.5 Parchi commerciali

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

3.6 Commercio all'ingrosso

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

3.7 Pubblici esercizi

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

3.8 Distributori di carburante

Le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, e destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli ed ai controlli essenziali e di servizio agli utenti. Le attività di autolavaggio possono sussistere autonomamente anche in assenza di impianti di distribuzione di carburante.

3.9 Attività di pubblico spettacolo

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

3.10 Attività di vendita telematica

Comprendono le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di vendita diretta al pubblico; sono compresi gli spazi destinati a magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci.

Disposizioni particolari per le destinazioni commerciali

1. In caso di esercizio promiscuo delle attività di vendita d'ingrosso e dettaglio in un unico locale, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, anche in caso di grandi superfici di vendita.
Il rinvio alle disposizioni in materia di commercio al dettaglio deve essere inteso con riferimento al quadro regionale vigente.
Per gli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei seguenti prodotti la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della SL complessivamente utilizzata per la vendita:
 - macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
 - materiale elettrico;
 - colori e vernici, carte da parati;
 - ferramenta ed utensileria;
 - articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
 - articoli per riscaldamento;
 - strumenti scientifici e di misura;
 - macchine per ufficio;
 - auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
 - combustibili;
 - materiali per l'edilizia.
 - legnami.
2. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della SL quando questa non sia superiore a 2.500 mq e nella misura di 1/4 della SL quando questa sia superiore ai predetti limiti.
3. Le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di accesso al pubblico e senza magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci non sono classificabili nella destinazione 3.10 e sono ammissibili senza il reperimento di servizi pubblici, di cui all'ART. 10, ovunque sia ammessa la destinazione ad esercizio commerciale di vicinato, purché la SL dedicata non sia superiore a 20 mq per ogni unità edilizia. In assenza di tali condizioni le attività di commercio telematico seguono la normativa disposta per le attività commerciali ordinarie. Nel caso in cui tali attività siano svolte all'interno di edifici residenziali esistenti, l'insediamento non necessita del cambio di destinazione d'uso in commerciale.
4. In attuazione della L.R. 12/2005 e della L.R. 8/2013, la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da: istituti scolastici di ogni ordine e grado; luoghi di culto; impianti sportivi; strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario; strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. Ai sensi dell'Allegato A, paragrafo 4.2, alla DGR X/1274/2014, tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

4. TURISTICHE

4.1 Strutture ricettive alberghiere

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

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

4.2 Motel

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

4.3 Ostelli della gioventù

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

4.4 Rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi

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

4.5 Villaggi turistici e campeggi

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

4.6 Aree di sosta

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

5. PRODUTTIVE

5.1 Artigianato di servizio alla residenza

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

A titolo esemplificativo, sono comprese le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione di strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai artistici; sartorie; maglierie, lavanderie (anche automatiche) e stirerie; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, centri estetici, istituti di bellezza, saune; palestre fino a 100 mq di SL; autonoleggi fino a 300 mq SL; riparazioni scarpe; restauratori; riparazione moto/autoveicoli; altre attività simili. Rientrano nell'artigianato di servizio alla residenza gli esercizi gli spazi di somministrazione di generi alimentari prodotti da imprese artigiane conformi all'art. 2 della L.R. 8/2009.

5.2 Artigianato e industria

Tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte. Si considerano compresi in questa destinazione d'uso gli uffici amministrativi e di progettazione della ditta, gli spacci aziendali di beni prodotti in loco per una superficie massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale, i depositi funzionali alle attività produttive, le unità abitative residenziali a servizio di coloro che

prestano la propria attività nell'ambito delle aziende produttive e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto. Sono compresi anche i depositi e magazzini non legati alle attività produttive e le attività di lavaggio veicoli disgiunte dalla distribuzione dei carburanti.

Sono incluse in questa destinazione le attività di autotrasporto di merci o persone e di autonoleggio, diverse da quelle comprese nella destinazione 5.1, comprese le relative pertinenze (officine di manutenzione, lavaggi, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi). Non sono comprese nella presente categoria le attività di logistica o, in ogni caso, che vedono la compresenza di magazzini per lo stazionamento delle merci.

5.3 Logistica

Attività, comportanti un'elevata movimentazione di veicoli, inerenti al magazzinaggio, allo stoccaggio e alla movimentazione mediante trasporto di merci e materiali destinati alla fornitura e commercio di prodotti finiti, non riconducibili alle ordinarie attività di magazzino e deposito di cui alla destinazione 5.2. Si considerano compresi in questa destinazione d'uso gli uffici amministrativi della ditta e le unità abitative residenziali a servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito delle aziende logistiche e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.

5.4 Produttive extra agricole in aree agricole

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento di attività produttiva artigianale e/o industriale collocata in area agricola non adibiti all'uso agricolo, definite con i medesimi criteri delle destinazioni 5.1 e 5.2.

6. AGRICOLE

6.1 Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola

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

6.2 Serre fisse

Organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli; non sono ricomprese nella presente destinazione le serre mobili stagionali definite dall'art. 62, comma 1ter, L.R. 12/2005 e dalla D.G.R. X/7117/2017.

6.3 Allevamenti zootecnici

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

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

6.3.1 allevamenti zootecnici famigliari

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

6.3.2 allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

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

- a) bovini - equini (tranne vitelli a carne bianca): numero massimo 100 capi e comunque con peso vivo max. allevabile 450 ql con l'obbligo aggiuntivo al rispetto delle Migliori Tecnologie Disponibili (MTD) di dotarsi di un piano di disinfezione periodico da applicare con apposita procedura registrata;

- b) bovini - equini (tranne vitelli e carne bianca): numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore a 900 ql;
- c) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- d) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- e) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- f) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- g) apiari con più di 5 arnie.

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

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

6.3.4: allevamenti cani e pensioni

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

6.3.5: allevamenti animali da pelliccia

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

Distanze di reciprocità tra allevamenti zootecnici (incluse le concimaie e le vasche di deiezione), aree edificabili ed abitazioni:

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

Sono fatte eventuali maggiori distanze prescritte nella specifica disciplina di ambito o area.

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

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

6.4 Agriturismo

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

6.5 Residenze agricole

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

7. PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

7.1 Parcheggi privati

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

7.2 Attrezzature private di interesse pubblico

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

A titolo esemplificativo sono comprese nella presente categoria:

- a) associazioni culturali, sociali, politiche, sportive, ricreative;
- b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
- d) residenze assistite, fatta salva la specifica normativa di localizzazione vigente in materia;
- e) scuole private;
- f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- g) attività scientifiche di ricerca;
- h) attività sportive e ricreative;
- i) centri oratoriali;
- j) centri sociali.
- k) teatri;
- l) sale cinematografiche;
- m) palestre oltre i 100 mq di SL.

7.3 Case funerarie

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

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

8. COLLETTIVE PUBBLICHE

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

ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle destinazioni ammesse nei singoli ambiti ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
2. Qualora la destinazione d'uso sia modificata, senza opere edilizie, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione, corrispondente alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e gli oneri riferiti alla precedente destinazione, entrambi determinati applicando le tariffe stabilite per la nuova costruzione e vigenti al momento della variazione.
3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali sono assoggettati alle disposizioni dell'art. 52, comma 3bis, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., fatte salve le disposizioni del Titolo IV, Capo III "Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi".
4. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della L.R. 8/2013.
5. Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", per le seguenti strutture ricettive non alberghiere, come definite dai rispettivi articoli della medesima legge, non è richiesto il cambio di destinazione d'uso per l'esercizio dell'attività e mantengono la destinazione urbanistica residenziale:
 - case per ferie - art. 23;
 - case e appartamenti per vacanze - art. 26;
 - foresterie lombarde - art. 27;
 - locande - art. 28;
 - bed & breakfast - art. 29.

7.1 Dotazioni territoriali per i mutamenti di destinazione d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati con opere edilizie comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia, come definita all'ART. 6:
 - residenziale (1); sono esclusi i cambi di destinazione d'uso di edifici rurali nel NAF;

- direzionale (2);
 - commerciale (3) esclusi gli esercizi di vicinato (3.1);
 - turistica (4);
 - produttiva (5) escluso l'artigianato di servizio (5.1);
 - attrezzature private di interesse pubblico esclusi i parcheggi privati (7.1)
2. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati senza opere edilizie comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia, come definita all'ART. 6:
- commerciale Media struttura di vendita (3.2);
 - commerciale Grande struttura di vendita (3.3);
 - commerciale Centri commerciali (3.4)
 - commerciale Parchi commerciali (3.5);
 - commerciale Commercio all'ingrosso (3.6);
 - commerciale Attività di pubblico spettacolo (3.9).
3. Le dotazioni territoriali per i cambi d'uso di cui ai commi 1 e 2 devono essere determinate secondo i parametri di cui al successivo art. 10.1, intendendo dovuto l'eventuale conguaglio rispetto alla destinazione preinsediata.
4. Nel tessuto urbano consolidato il cambio di destinazione d'uso all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001, ove ammesso nella singola disciplina d'ambito, non è assoggettato al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al comma 3 non si applicano alle attività di logistica (5.3) incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al D.Lgs. 114/1998 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 59/1997) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie).
5. I cambi d'uso comportanti l'insediamento delle attività commerciali di cui al comma 2, con o senza opere edilizie, sono assoggettati anche al reperimento delle quote di dotazioni territoriali di interesse generale di qualità secondo i parametri di cui al successivo art. 10.2.
6. Nei casi di cui ai commi 1 e 2 la modalità di attuazione per gli interventi di cambio d'uso è sempre il Permesso di Costruire Convenzionato, come definito al successivo art. 8.2.
7. Per quanto attiene il reperimento e/o la monetizzazione sono prescrittive le seguenti disposizioni:
- a) all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco, i servizi pubblici possono essere interamente monetizzati; in questo caso il mutamento di destinazione d'uso non può riguardare SL maggiori di 250 mq.
 - b) in zone diverse dai NAF, deve essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre la quota rimanente può essere monetizzata.

ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il Piano delle Regole si attua attraverso:
- titoli abilitativi diretti, segnalazioni e comunicazioni;
 - titoli abilitativi diretti soggetti a convenzionamento (permesso di costruire convenzionato - PdCC);

- piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Per tipologia e denominazione dei titoli abilitativi si deve in ogni caso fare riferimento alla normativa vigente in materia, che prevale sul presente articolo.

2. Costituiscono attività edilizia libera gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e l'installazione di impianti ai sensi dell'art. 17, D.Lgs. 128/2006.

8.1 Piani attuativi

1. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi contemplati dai piani attuativi, deve avere i contenuti dell'art. 46, L.R. 12/2005.
2. Ai sensi dell'art. 93, comma 1ter, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della L.R. 15/2017, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:
 - a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;
 - b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina. Nei casi di cui al presente comma, le amministrazioni comunali e gli interessati provvedono alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, nei quali sono recepiti e regolamentati tutti gli effetti dei provvedimenti sopra indicati, in particolare quanto agli obblighi di cui all'articolo 46, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., e alla cessazione della solidarietà.
3. Nella cartografia di piano, all'interno del perimetro degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa possono essere indicati i seguenti elementi con valore strutturale:
 - tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali;
 - opere di mitigazione vegetazionale ed ecologica;
 - nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti;
 - aree interessate dall'edificazione;
 - aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

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

4. La superficie territoriale ed il relativo peso insediativo ammesso possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
5. Ove necessari, i progetti di mitigazione e/o compensazione ecologica legati alle azioni di Piano, redatti a scala adeguata e accompagnati da Relazione illustrativa, devono essere allegati alla Convenzione urbanistica.

8.2 Permesso di costruire convenzionato (PdCC)

1. Il permesso di costruire convenzionato (PdCC) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del tessuto urbano consolidato ai sensi dell'articolo 31 della L. 1150/1942, dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli articoli 10 e 36 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii, ovvero quando è prevista l'individuazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'ART. 7.
2. Il PdCC comporta sempre il reperimento della quota di servizi pubblici ai sensi della singola disciplina di ambito o area, fatte salve eventuali disposizioni particolari.
3. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione deve contenere quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/1942 e ss.mm.ii., dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.
4. La realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione oggetto di convenzionamento è da definire sulla base di carenze urbanizzative rilevate, intese come manifesta assenza delle opere di urbanizzazione primaria presupposto per l'edificazione o altre necessità di interesse pubblico.
5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni d'uso previste consentano una totale monetizzazione dei servizi pubblici e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo soggetto ad approvazione da parte della sola Giunta Comunale.
6. Ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., all'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della stessa L.R. ed è approvata dalla Giunta Comunale.

ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE

9.1 Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità all'articolo 4, comma 1, della L. 847/1964 e ss.mm.ii.:
 - a) strade;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;

- g) pubblica illuminazione;
- h) spazi di verde attrezzato;
- i) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del Codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al D.Lgs. 259/2003 e ss.mm.ii. e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici;
- j) i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, L. 122/1989 ed art. 69, L.R. 15/2005).

9.2 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria

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

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

10.1 Servizi pubblici di interesse generale indotti

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. La dotazione di servizi pubblici è determinata in funzione della destinazione d'uso da insediare, indipendentemente dalla destinazione d'uso principale caratterizzante l'ambito di intervento.
3. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici da reperire è effettuata secondo i seguenti parametri, fatte salve maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto di intervento:
 - a) residenza:

- a.1) 9,00 mq/ab, monetizzabili in caso di interventi assoggettati a permesso di costruire convenzionato;
 - a.2) 31,50 mq/ab, monetizzabili in caso di interventi assoggettati a piano attuativo;
 - b) direzionale: 100% SL monetizzabile;
 - c) commerciale esercizi di vicinato: 100% SL monetizzabile;
 - d) commerciale medie strutture di vendita: 150% SL di cui 2/3 per parcheggi non monetizzabili;
 - e) commerciale grandi strutture di vendita: 200% SL, di cui 3/4 per parcheggi non monetizzabili;
 - f) commerciale pubblici esercizi nei NAF: 100% SL monetizzabile;
 - g) commerciale pubblici esercizi: 100% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - h) commerciale all'ingrosso: 50% SL per parcheggi non monetizzabili;
 - i) commerciale attività di pubblico spettacolo: 200% SL per parcheggi non monetizzabili;
 - j) commerciale attività di vendita telematica: 50% SL monetizzabili;
 - k) turistica: 100% SL di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - l) produttiva:
 - l.1) 10% SL, di cui 1/2 per parcheggi monetizzabile, in caso di interventi assoggettati a permesso di costruire convenzionato;
 - l.2) 20% SL, di cui 1/2 per parcheggi monetizzabile, in caso di interventi assoggettati a piano attuativo;
 - m) attrezzature private di interesse pubblico: 100% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - n) attrezzature religiose: 200% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - o) strutture turistico-ricettive all'aria aperta: per presenza turistica, 5 mq.
4. La quota di servizi pubblici non monetizzabile nei casi di cui alla precedente lettera 3.g) è monetizzabile in caso di dimostrata impossibilità di reperimento, fatta salva la disponibilità di una superficie equivalente a parcheggi pertinenziali privati aggiuntiva rispetto a quanto previsto ai sensi dell'ART. 12 delle presenti norme o di una adeguata dotazione di parcheggi pubblici esistenti in prossimità.
5. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di SL pro-capite pari a 37,00 mq/abitante.

10.2 Servizi pubblici di interesse generale di qualità

1. Nei casi previsti dalla specifica disciplina di ambito, le previsioni insediative sono definite a compensazione del reperimento o monetizzazione dei servizi pubblici di qualità aggiuntivi.
2. Per servizi pubblici di qualità si intende la dotazione aggiuntiva da reperire rispetto a quanto previsto dall'art. 10.1,
 - in mq per abitante insediabile per la destinazione residenziale;
 - in % sulla SL insediabile per le destinazioni non residenziali.La quantificazione è da effettuare sulla edificabilità effettiva interessata dall'intervento edilizio.
3. Salvo diverse disposizioni specifiche, i servizi pubblici di qualità sono sempre monetizzabili applicando i valori stabiliti in materia da apposita deliberazione della Giunta Comunale.
4. Il reperimento e/o monetizzazione delle aree destinate a servizi pubblici di qualità aggiuntivi, di cui al comma 2, è funzionale a:
 - cessione di aree all'A.C.;

- realizzazione di servizi pubblici e di opere di urbanizzazione di interesse generale non direttamente funzionali all'ambito di intervento;
- erogazione di servizi pubblici convenzionati con l'A.C;
- monetizzazione finalizzata alla realizzazione di servizi pubblici.

Nella fase di convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo, l'A.C. stabilisce quale modalità applicare.

5. Nel caso di cessione di aree o realizzazione di servizi pubblici di cui al comma 4 il valore minimo delle stesse, determinato da perizia di stima o computo metrico estimativo, deve essere pari al valore teorico di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità.
6. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici di qualità è effettuata secondo i seguenti parametri:
 - a) residenza: 40% SL;
 - b) direzionale: 70% SL;
 - c) commerciale esercizi di vicinato: 70% SL;
 - d) commerciale medie strutture di vendita: 70% SL;
 - e) commerciale grandi strutture di vendita: 100% SL;
 - f) commerciale pubblici esercizi: 70% SL;
 - g) commerciale all'ingrosso: 70% SL;
 - h) turistico: 25% SL;
 - i) produttivo: 25% SL;
 - j) attrezzature private di interesse pubblico: 100% SL.

ART. 11 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE

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

ART. 12 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI

1. Per tutti gli ambiti individuati dal PGT, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi

- pertinenziali privati in misura non inferiore ad 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942.
2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del comma 1 non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.
 3. Negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc di cui alla L. 122/89, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative deve essere reperito un posto macchina per ogni alloggio.
 4. Nei Nuclei di Antica Formazione è ammessa la deroga alle disposizioni del presente articolo, qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità al reperimento degli spazi necessari.
 5. La deroga agli strumenti urbanistici per le autorimesse ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/89, fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, può essere applicata esclusivamente nel sottosuolo degli immobili ed al piano terra dei fabbricati, residenziali e non, già esistenti alla data di adozione delle presenti norme e comunque anche in misura eccedente 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti, come disciplinato dall'art. 69 comma 1 della L.R. 12/2005.
 6. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L. 122/1989 e dell'articolo 66 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., i volumi di nuovi edifici a destinazione artigianale, industriale, direzionale e commerciale, sono definiti dal prodotto tra la SL e l'altezza teorica di 3,00 m.

ART. 13 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore vincolante: in fase di progettazione possono essere integrate, precisate o modificate comunque all'interno delle fasce di rispetto indicate dal PGT, ai sensi degli art. 4.7 e 41.1 o del perimetro dei comparti edificatori.
2. Tutte le trasformazioni urbanistiche lungo la viabilità extra urbana devono prevedere accessi limitati e raggruppati; non si possono prevedere accessi diretti a singoli lotti su strade di importanza sovra locale, ai sensi dalle direttive di cui all'art. 27 della Normativa del P.T.C.P.
3. Ove opportuna o necessaria, deve essere prevista la deframmentazione delle barriere infrastrutturali con adeguati attraversamenti per la fauna, opportunamente progettati secondo la letteratura esistente in materia e le indicazioni della Rete Ecologica Comunale.

TITOLO II: NORME DI SETTORE

ART. 14 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura; l'esistenza di tali volumi prescinde dalle definizioni dell'ART. 4.
2. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., articoli 63 e 64:
 - gli ambiti B2 - residenziali di completamento estensivo;
 - gli ambiti C - residenziali di espansione in atto;
 - gli edifici ubicati in zone agricole già articolati su due o più piani fuori terra, ciò al fine di tutelare il paesaggio rurale ed in ragione della carenza di urbanizzazioni;
 - gli edifici esistenti già sviluppati su tre o più piani fuori terra.
3. Ai fini dell'applicazione dell'art. 64, comma 1, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. i limiti di altezza sono prescritti dalle presenti norme nella singola disciplina di ambito o area.
4. I volumi di sottotetto di edifici preesistenti alla data di adozione delle presenti norme già oggetto di recupero ai fini abitativi ai sensi del titolo IV, capo I, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei 10 anni successivi al conseguimento dell'agibilità.
5. Ai sensi dell'art. 64, comma 7 della L.R. 20/2005 il contributo di costruzione relativo alla volumetria del sottotetto recuperata viene maggiorato del 15%.
6. Il recupero dei sottotetti di nuove unità abitative, ai sensi dell'art. 65, comma 1ter della L.R. 12/2005, è subordinato al reperimento dei parcheggi pertinenziali; nel caso sia dimostrata l'impossibilità al reperimento dovrà essere corrisposta la somma di €/mq. 100,00 comprendente sia l'onere per l'area che l'onere per la realizzazione.
7. Il recupero dei sottotetti relativi agli edifici posti nell'Ambito A - Nuclei di Antica Formazione è disciplinato dal successivo ART. 23 delle presenti norme.
8. Per quanto non specificato si applicano le disposizioni del Titolo IV, Capo I della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

ART. 15 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

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

progetto deve altresì attestare la conformità degli espedienti costruttivi con definiti la normativa relativa alla classificazione geologica, idrogeologica e sismica dei fondi interessati dall'intervento.

ART. 16 NORMATIVA PAESISTICA

16.1 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi

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

16.2 Tutela ambientale e paesistica

1. Le disposizioni di tutela del paesaggio sono dettate all'art 16 delle NTA del Documento di Piano.

ART. 17 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

17.1 Medie strutture di vendita

1. Il rilascio dei titoli autorizzativi è assoggettato ai criteri per il rilascio delle Autorizzazioni per le medie strutture di vendita ai sensi della vigente normativa regionale. Detti criteri indicano le modalità di valutazione dell'impatto delle attività di cui si richiede l'autorizzazione e della relativa sostenibilità in rapporto alle indicazioni generali della vigente normativa regionale e del D.Lgs. 59/2010.
Gli esercizi commerciali devono garantire:
 - a) le aree pubbliche o di uso pubblico nella misura minima prevista dall'ART. 10;
 - b) l'accesso e l'uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi a servizio dell'attività crei intralcio alla circolazione; la verifica della sostenibilità viabilistica deve valutare il traffico generato e attratto dall'attività commerciale, utilizzando i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato 1 della D.G.R. X/1193/2013.
2. Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, di cui al punto a), nonché l'eventuale realizzazione delle opere atte a garantire il punto b), o di altre opere di urbanizzazione o di compensazione poste a carico del richiedente, devono essere garantiti dalla stipula di una convenzione o dalla sottoscrizione di apposito atto unilaterale di obbligo opportunamente registrati e trascritti. Tali atti sono condizione imprescindibile al rilascio delle autorizzazioni. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-

edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8, del D.Lgs. 114/1998.

3. Ampliamenti, concentrazioni (anche di esercizi di vicinato) e trasferimenti sono sempre possibili in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato entro le fasce dimensionali massime di medie superfici consentite nella specifica zona urbanistica.
4. Le medie strutture di vendita già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT possono proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico definito con codice ATECO, anche se collocate in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo.
5. In riferimento alla procedura per il rilascio dei titoli autorizzativi di cui al comma 1, l'istanza deve consentire le verifiche previste dalla D.G.R. 8/6024 del 5 dicembre 2007.

In particolare, in merito alla verifica di compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale si richiamano i seguenti aspetti:

- condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile;
- sistema dei parcheggi;
- relazioni con il sistema logistico;
- relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
- integrazione funzionale con l'assetto urbano;
- rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali;
- emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato - attenzione al non superamento dei valori di concentrazione sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite;
- emissioni luminose.

I contenuti della richiesta devono quindi comprendere:

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

17.2 Grandi strutture di vendita

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

ART. 18 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

18.1 Indagini di caratterizzazione ambientale

1. Per eventuali aree industriali dismesse individuate come aree soggette a trasformazione urbanistica e/o edilizia si deve effettuare, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Nel caso l'indagine preliminare accertasse il superamento delle soglie limite fissate, devono essere previsti interventi di messa in sicurezza o bonifica, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, a cui si fa riferimento per i contenuti tecnici e l'iter procedurale previsto.

18.2 Attività produttive

1. Negli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva le acque meteoriche intercettate dalla copertura devono essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo o in fosse disperdenti opportunamente dimensionate, evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
2. L'insediamento di nuove attività dichiarate insalubri di prima classe è consentito esclusivamente in ambiti a destinazione produttiva esterni al centro edificato definito ai sensi della L. 865/1971. In ogni caso si richiama la normativa statale e regionale che, a fronte delle valutazioni di VIA ed AIA previste dal D.Lgs. 152/2006 e del D.Lgs. 334/9, ammette l'insediamento nel territorio comunale di industrie insalubri e tossici ad alto rischio qualora non rechino nocumento alla salute del vicinato.
3. In ogni caso, in tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di nuove industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.
4. In caso di nuovi insediamenti a carattere produttivo, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva deve essere prevista una fascia vegetale di mitigazione ambientale non inferiore a 5,00 m di profondità, costituita da: una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni; una seconda fascia di almeno 2,00 m composta con alberature ad alto fusto di essenze autoctone. In termini generali è auspicabile la realizzazione di verde pensile e/o pareti verdi verticali staccate dal tamponamento laterale delle unità produttive con specie a bassa manutenzione.
5. 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.
6. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.
7. L'insediamento di attività produttive deve dimostrare, attraverso indagini specifiche in materia di emissioni di qualsiasi genere, di non comportare nocumento alle eventuali destinazioni residenziali circostanti.

18.3 Rete Ecologica

1. Il territorio di Travagliato fa parte del settore codice 132 della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla D.G.R. n. VIII/10962 del 30 dicembre 2009. Ogni intervento edilizio o di trasformazione del territorio deve verificare il rapporto con la RER, la REP e la REC, prevedendo il progetto e la realizzazione di singole mitigazioni e/o compensazioni.
2. Il progetto di mitigazione e/o compensazione ambientale deve essere redatto preferibilmente da professionista competente in materia, in modo da assicurare l'efficacia delle mitigazioni necessarie.
3. L'adozione delle strategie di mitigazione deve 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.

4. In riferimento ai parcheggi, ovunque possibile tecnicamente e secondo le disposizioni normative da osservare per le destinazioni di zona, la pavimentazione deve essere realizzata in erbablock o similari, al fine di limitare la completa impermeabilizzazione del suolo; inoltre, si deve provvedere a mettere a dimora specie arboree per favorire l'ombreggiamento.
5. Per la realizzazione di fasce arboree o arbustive, la messa a dimora di filari di piante (es. nelle piste ciclo pedonali, in nuovi tratti di viabilità, aree a verde pubblico) e in generale ovunque sia previsto inserimento di nuovi alberi, devono essere utilizzate esclusivamente specie autoctone, anche aventi frutti eduli per la piccola fauna. Ove possibile devono essere rimosse le specie alloctone, se presenti (es. *Ailanto*, *Robinia pseudo acacia* ecc.).

18.4 Riqualificazione paesistica e ambientale

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

TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

ART. 19 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

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

ART. 20 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI

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

ART. 21 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

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

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

22.1 Sopralzi

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

22.2 Aree ludiche senza fini di lucro

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

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

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

22.4 Depositi attrezzi giardino

1. Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza posti nel tessuto urbano consolidato, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nel limite di uno per ogni area di pertinenza dell'edificio principale e nella misura massima di 6,00 mq di SCOP e con altezza massima pari a 2,40 m, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'ART. 4, mantenendo una distanza minima di m 1,50 dal confine senza bisogno di accordo tra confinanti. Tali manufatti sono da realizzare in legno e soggetti a comunicazione.

22.5 Vincoli alla trasformazione delle aree agricole

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

ART. 23 AMBITO A - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con l'Ambito A i Nuclei di Antica Formazione 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 caratteri architettonici e ambientali.
2. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.
3. Nell'area perimetrata come Ambito A sono vietate nuove costruzioni su area ineditata, fatte salve quelle eventualmente ammesse con norme di dettaglio e le attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.
4. Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione del PGT, ad esclusione delle eventuali superfetazioni da demolire, degli allineamenti stradali storici e delle tipologie edilizie di antica formazione.

5. Entro l'Ambito A, gli interventi autorizzati attraverso permesso di costruire singolo riguardano unicamente il patrimonio edilizio esistente e sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche, alle modalità di intervento e agli elementi particolari da salvaguardare.
6. L'Ambito A è dichiarato zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e ss.mm.ii.

23.1 Norme generali per i nuclei di antica formazione

Le disposizioni di cui al presente paragrafo valgono per gli edifici classificati con le seguenti tipologie edilizie nella Tavola 4 del Piano delle Regole come definite al successivo paragrafo 23.2: a) edifici monumentali pubblici o di uso pubblico; b1) palazzi - case padronali – case di pregio; b2) rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio; c) edifici tardo '800 – primi '900; d) edifici storici urbani e rurali.

Per gli edifici classificati diversamente - e) edifici contemporanei; f) fabbricati per attività produttive; g) accessori, box, tettoie - gli interventi devono comunque essere realizzati in modo rispettoso del contesto storico circostante; per le recinzioni e pertinenze ad essi relative si applica il precedente art. 28.

1) Prospetti

Deve essere garantita la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale, dei manufatti in pietra come portali, cornici, banchine, balconi, mensole, ecc. nonché dell'apparato decorativo originario.

Le santelle sia incastonate nei muri che isolate e le pitture sacre, devono essere salvaguardate e restaurate.

Deve essere garantita la conservazione del disegno della facciata con possibilità di aprire finestre qualora previsto nelle modalità di intervento purché non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto. Le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo non devono essere modificate in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo, e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Eventuali deroghe per adeguamento alle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, e in via prevalente contenendo le modifiche interne degli ambienti. Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti, o sulle parti cieche.

Le insegne luminose e non, le tende, ecc. possono essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti e gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale. Le insegne e le scritte pubblicitarie non potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera, salvo nei casi di servizi di utilità pubblica (farmacia, carabinieri, ecc.).

I serramenti, le persiane e le ante devono essere in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso di altri materiali purché si dimostri che non si altera la visione del prospetto. Non è ammessa la costruzione di nuove strutture aperte, anche a sbalzo lungo i profili stradali,

come scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o pensiline, ecc..

Le antenne televisive terrestri e satellitari devono essere poste esclusivamente in copertura, mai in facciata, e possibilmente non percepibili dalla pubblica via; in caso di condomini è obbligatoria la centralizzazione.

I motori degli impianti di condizionamento e le relative condutture non possono essere posti in facciata.

2) Decorazioni ed ornamenti di edifici

Ai sensi dell'art. 11 del D.L.vo 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o no alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del D. L.vo 42/2004, ed in particolare non possono essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione del Ministero competente dei Beni culturali.

3) Intonaci e tinteggiature

Gli antichi intonaci e finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici). Le iniezioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. La conservazione degli intonaci consente di poter eseguire indagini stratigrafiche volte ad accertare il succedersi delle coloriture, anche se è generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali. Non potranno essere utilizzate malte a base di cemento in quanto incompatibili con il supporto sottostante. Si rammenta che anche gli intonaci interni in calce presentano un valore documentale che è importante conservare, qualora non siano presenti strati in avanzato stato di degrado, non recuperabili.

4) Portici e logge

I portici e le logge da salvaguardare cartografati nella tavola 6 del Piano delle Regole – *Elementi particolari da salvaguardare* devono essere mantenuti e solo restaurati; solo nei casi di accertata instabilità statica è possibile la ristrutturazione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi. Per tali apparati è ammessa la chiusura esclusivamente con serramenti in vetro e ferro o legno, previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.

Per i portici e le logge non indicati da salvaguardare è ammesso anche il tamponamento in muratura, previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.

Fatta salva la ristrutturazione per instabilità statica devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei a capriate ed eventuali decorazioni architettoniche, colonne e pilastri in pietra.

5) Solai

La possibilità di modificare le quote interne dei solai, oltre a far perdere il dato materico, ha come diretta conseguenza lo stravolgimento dei fronti e/o delle coperture per l'adeguamento alle norme vigenti, pertanto sono possibili modifiche di quota qualora non stravolgano i fronti. Sono al contrario previste ed incentivate tecniche quanto più reversibili di consolidamento, prevedendo sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno, evitando comunque l'impiego di solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducano eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

6) Sottotetti

È ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi del Titolo IV, Capo I, della L.R. 12/2005 e s.m.i..

In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificio storico, soprattutto in situazioni altimetriche particolari, o in ambiti a forte caratterizzazione naturale.

Non sono pertanto ammesse aperture di tasche con terrazze; sono invece ammessi gli interventi di cui all'art. 64, c. 1, della stessa legge regionale, per l'applicazione del quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti.

Ai sensi dell'art. 65, c. 1, sono esclusi dall'applicazione del recupero ai fini abitativi gli edifici classificati con le seguenti modalità di intervento nella Tavola 5 del Piano delle Regole: restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili e delle strutture.

7) Coperture

Nelle more degli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la possibilità di modificare le quote di copertura, esclusivamente nei casi in cui siano opportuni allineamenti atti a regolarizzare dislivelli non superiori a 30 cm presenti sia tra elementi diversi dello stesso edificio sia tra edifici contigui.

Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi, tegole o marsigliesi in cotto.

Le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente sulla via.

Le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare.

I comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi.

Le antenne televisive terrestri e satellitari devono essere poste esclusivamente in copertura, mai in facciata, e possibilmente non percepibili dalla pubblica via; in caso di condomini è obbligatoria la centralizzazione.

I pannelli solari termici e fotovoltaici sono ammessi purché non visibili dalla pubblica via e complanari alla falda. Gli accumulatori di acqua ed i motori degli impianti di condizionamento e le relative condutture non possono essere installati in copertura.

8) Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti

Le superfici di usura di strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolati devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini.

Le tubazioni di acquedotto e gas, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.

Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e similari) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le corti e i cortili privati possono essere frazionate con recinzioni fisse.

Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.

La pavimentazione delle corti è possibile solo con materiali di tipo tradizionale: acciottolato, cubetti, lastre di arenaria o altre pietre in lastre.

Nelle corti dei palazzi, delle case padronali e di pregio e degli edifici storici urbani e rurali la costruzione di piscine è ammessa solamente in assenza di pavimentazioni di pregio e in caso di proprietà unica. La realizzazione di piscine private, esclusi servizi accessori, è liberamente ammessa nelle aree scoperte che non si configurino come corte di pertinenza degli edifici esistenti sopraccitati e a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di garantire l'integrazione con la morfologia del contesto.

Gli spazi liberi a verde e attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione devono essere mantenuti, fatta salva la possibilità di realizzare piscine private di cui al capoverso precedente.

L'occupazione del sottosuolo per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando VV.FF. sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti.

9) Posti macchina

Fatte salve le disposizioni del precedente art. 12, qualora non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire a posti macchina, è possibile realizzare nei cortili dei portici per ricovero autovetture con vincolo di pertinenzialità con altezza massima m. 2,40 all'intradosso del solaio nel limite di mq. 1,00 ogni 10 mc. del volume esistente. Tali costruzioni dovranno essere accorpate ad edifici esistenti anche a confine, rispettare le norme da Codice Civile ed essere realizzate con materiali tradizionali.

10) Superfetazioni

Le superfetazioni quali ad esempio latrine ed oggetti pensili in genere, locali accessori, portici e tettoie realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.) o precari (piantini in ferro o legno sottodimensionati, coperture in lastra), quando riconosciute come tali, vanno demolite contestualmente a qualsiasi intervento sul fabbricato principale.

23.2 Categorie tipologiche

a) Edifici monumentali pubblici o di uso pubblico

Sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dalle chiese ed eventuali annessi, dalla sede municipale e dal complesso progettato dal Vantini.

b1) Palazzi - case padronali – case di pregio

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato. Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati.

Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX secolo.

b2) Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno svolto funzioni accessorie e di servizio alla residenza principale.

c) Edifici tardo '800 – primi '900

Sono interventi con uno specifico e dignitoso livello di qualità architettonica e non alterano l'equilibrio complessivo del tessuto preesistente, anzi offrono un contributo ed un completamento oggi perfettamente accettabile.

d) Edifici storici urbani e rurali

Gli edifici urbani sono quelli che fin dall'origine sono stati realizzati con carattere urbano, mentre gli edifici rurali storici sono le case, le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad un cortile e con uno o più fronti esterni disposti su strada. Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola. Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato, talvolta tre piani, con corpi a L e a C

ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna.

Il cortile di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

Gli edifici rurali comprendono anche i corpi di fabbrica all'interno della corte una volta destinati ad attività agricole, a stalle o in disuso.

e) Edifici contemporanei

Sono strutture contemporanee che attraverso interventi diretti o piani di recupero hanno sostituito in tutto o parzialmente la tipologia edilizia storica ovvero occupato aree scoperte di pertinenza di edifici storici.

f) Fabbricati per attività produttive

Sono capannoni e magazzini di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi e innestati nel tessuto storico.

g) Accessori, box, tettoie

Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaia, ecc.

23.3 Destinazioni d'uso

1. In tutti gli edifici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite al precedente art. 7 delle presenti norme:

Residenziali: 1.1 residenze

Direzionali: 2.1 Attività terziarie

Commerciali: 3.1 Esercizi di vicinato; 3.2 Medie strutture di vendita fino ad un massimo di 400 mq di s.v.; 3.7 Pubblici esercizi

Turistiche: 4.1 Strutture ricettive alberghiere; 4.3 Ostelli della gioventù

Produttive: 5.1 artigianato di servizio alla residenza

2. Le destinazioni d'uso non citate al comma precedente sono da intendere non ammesse.

3. Le destinazioni d'uso ammesse possono essere integrate dalle funzioni per servizi pubblici o di interesse pubblico secondo quanto eventualmente e puntualmente specificato dal Piano dei Servizi.

4. Per l'insediamento delle destinazioni ammesse dovrà essere rispettata la dotazione di servizi pubblici di interesse generale prescritta dalle singole modalità di intervento o dal precedente articolo 13.1, salvo possibilità di monetizzazione, anche totale, nel caso di accertata impossibilità di reperimento delle quote previste.

Nel caso di interventi di ampliamento degli immobili si deve procedere al soddisfacimento del congruaggio dei servizi pubblici ai sensi del precedente articolo 13.1.

Nel caso di interventi di cambio di destinazione d'uso, anche parziale, degli immobili si deve procedere al soddisfacimento del congruaggio dei servizi pubblici ai sensi del precedente articolo 8 delle presenti norme.

23.4 Modalità di intervento

Le modalità di intervento nell'Ambito A tengono conto delle definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380 e della L.R. 12/2005 e successive modifiche con le seguenti ulteriori precisazioni conformate dalle categorie tipologiche e dagli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, ambientali paesistici e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

Sono sempre ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione, ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001.

Con permesso di costruire singolo sono ammessi i seguenti interventi, come attribuiti ai singoli fabbricati nella tavola 5 "Modalità di intervento".

1. Restauro e risanamento conservativo

Si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Si precisa inoltre che:

- per consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi; in particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino gli elementi strutturali;
- per rinnovo devono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere degli edifici e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici stessi; gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate, sia costantemente leggibile;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, strettamente necessari ad accedere ai piani superiori è ammesso purché non si alterino le strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

2. Ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili e delle strutture

Per questo tipo di intervento, finalizzato al mantenimento della tipologia storica, valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati, fatti salvi i casi di allineamento altimetrico o planimetrico consentiti dalle presenti norme;
- è ammessa l'alterazione non significativa della superficie coperta per allineamenti planimetrici di ricomposizione dei fronti e delle cortine edilizie;

- è ammessa la ristrutturazione delle coperture anche con diversi profili e sagoma purché non visibili da spazi pubblici
 - per sole le coperture già oggetto di modifica con perdita delle caratteristiche storiche o di fabbricati recenti è ammessa la ristrutturazione con diversi profili e sagoma purché non prospicienti spazi pubblici;
 - sono da conservare gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.).
- Per le altre norme si fa riferimento alla ristrutturazione edilizia.

3. Ristrutturazione edilizia

Si intendono gli interventi di cui al DPR 380/2001, art. 3, c.1, lett. d).

4. Ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso

Questa modalità di intervento riguarda i corpi edilizi accessori (quali tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli) che possono essere ristrutturati con permesso di costruire, ma devono mantenere la destinazione in atto.

23.5 Obbligatorietà delle modalità di intervento

1. L'attuazione delle previsioni può 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 predisposizione di un titolo abilitativo convenzionato (PdCC) è obbligatoria nei seguenti casi:
 - a) interventi di edificazione in aree private di nuove costruzioni costituenti edifici funzionalmente autonomi;
 - b) interventi che comportino cambio di destinazione d'uso con opere oltre una soglia dimensionale di 350,00 mq slp per la destinazione residenziale e di 250,00 mq slp per le altre destinazioni ammesse;
 - c) interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, di un fabbricato;
3. La preventiva approvazione di un piano di recupero (PR), anche di iniziativa di singoli privati, è altresì obbligatoria nei seguenti casi:
 - a) interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che trasformino aree pubbliche in aree per edilizia privata o che comportino edificazione in aree pubbliche di nuove costruzioni costituenti edifici funzionalmente autonomi;
 - b) interventi di demolizione e ricostruzione eccedenti 500 mq di s.l.p. che comportino l'incremento del numero delle unità abitative;
 - c) interventi senza cambio di destinazione d'uso che interessino slp di progetto maggiori o uguali a 1.000,00 mq;
 - d) interventi che comportino cambio di destinazione d'uso con opere oltre una soglia dimensionale di 500,00 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, devono stipulare un'apposita convenzione, registrata e trascritta, con l'Amministrazione Comunale in cui siano 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.

Ad avvenuta stipula della convenzione, i proprietari possono ottenere il rilascio dei necessari titoli abilitativi, previa presentazione di progetti edilizi.

23.6 Piani attuativi in atto

Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.

Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.

In questi casi, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2 relative agli interventi ammessi dal presente articolo devono essere verificate ed eventualmente reperite a congruaggio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.

P.P. via Vittorio Emanuele, II – Piccolo Giappone

L'area è oggetto di un Piano Particolareggiato in essere riguardante gli edifici demoliti attigui al teatro Comunale "Pietro Micheletti"; obiettivo del P.P. è la ricostruzione di volumi e tipologie che si relazionino con il centro storico ed al piano terra individuino percorsi e spazi di relazione.

Le indicazioni di P.P. sono le seguenti: le destinazioni ammissibili sono quelle previste per i nuclei di antica formazione; la Slp massima è pari a mq. 2.800; l'H massima è pari a mt. 10,50; gli standard sono quelli previsti dal Piano dei Servizi.

Considerata la rilevanza degli spazi a parcheggio resi disponibili dalla demolizione dei fabbricati esistenti, previa adeguata modifica del P.P. è ammesso il trasferimento parziale o totale della potenzialità edificatoria negli ambiti B2 e D1 a titolo incrementale dello luf stabilito, ai sensi degli artt. 31.2 e 33.2 delle presenti norme.

Per il trasferimento si utilizzano i seguenti rapporti di conversione:

- 1,0 mq slp in ambito A = 1,0 mq slp in ambito B2;
- 1,0 mq slp in ambito A = 2,5 mq slp in ambito D1.

P.R. via Ziliani

Il Piano di Recupero in atto interessa gli immobili posti in via Ziliani angolo via Cav. Vittorio Veneto. Sono ammessi nel rispetto della volumetria esistente: per il corpo edilizio principale interventi di trasformazione che non alterino in modo sostanziale l'ubicazione dell'area di sedime e che, pur potendo comportare variazioni delle sagome e dei profili delle strutture preesistenti, non stravolgano del tutto i caratteri dell'impianto tipologico ed architettonico d'insieme del compendio immobiliare, la cui origine dovrà rimanere complessivamente riconoscibile; per il corpo accessorio la ristrutturazione edilizia ivi compresa, per quest'ultima, la demolizione e ricostruzione; gli spazi liberi pertinenziali dovranno essere mantenuti tali.

Gli standard possono essere monetizzati, deve comunque essere assicurata la quantità di parcheggi pertinenziali adeguati alle necessità dell'intervento.

I caratteri edilizi e costruttivi dei manufatti dovranno essere compatibili con quelli dell'edilizia storica.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute per la zona A negli artt. 7, 8 e 9 del D.M. del 02/04/1968.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste per i nuclei di antica formazione.

23.7 Disposizioni particolari

Ambito individuato con lettera *A

Sui mapp. 114 e 115 del fg. 10 è possibile realizzare una ulteriore volumetria entro il 10% del volume esistente da destinare a pertinenze delle abitazioni principali.

Ambito individuato con lettera *B1

In esecuzione della convenzione di cui al repertorio Notaio Aldo Garioni v. 35247, registrata a Brescia il 05/02/2004 con n. 488 S1, sull'area corrispondente al lotto n. 4 del P.E. è ammessa la realizzazione di una s.l.p. pari a 635,6 mq.

Per l'attuazione della s.l.p. definita si applica la disciplina dell'Ambito B2 - Residenziale di completamento estensivo; gli edifici da realizzare devono avere tipologie consone al nucleo di antica formazione.

Nel caso in cui siano insediate destinazioni diverse dalla residenza, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto già reperito secondo la convenzione del P.E. originario.

Ambito individuato con lettera *B2

In esecuzione della convenzione di cui al repertorio Notaio Aldo Garioni v. 35247, registrata a Brescia il 05/02/2004 con n. 488 S1, sull'area corrispondente al lotto n. 5 del P.E. è ammessa la realizzazione di una s.l.p. pari a 635,6 mq.

Per l'attuazione della s.l.p. definita si applica la disciplina dell'Ambito B2 - Residenziale di completamento estensivo; gli edifici da realizzare devono avere tipologie consone al nucleo di antica formazione.

Nel caso in cui siano insediate destinazioni diverse dalla residenza, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto già reperito secondo la convenzione del P.E. originario.

Ambito individuato con lettera *C

Qualunque intervento relativo all'edificio posto sui mapp. 317-318-319-320-687-688-708 del fg. 14 è assoggettato a Piano di Recupero con reperimento adeguato di parcheggi pubblici e allargamento stradale di via Lepre.

Ambito individuato con lettera *D

Per l'edificio posto sul mapp. 1851 del fg. 25 è ammesso il recupero del sottotetto fino all'altezza in gronda e al colmo dell'edificio attiguo.

Ambito individuato con lettera *E

Per la porzione di immobile posta sul mapp. 1910 sub. 8 del fg. 25 è ammesso un ampliamento massimo di 87,50 mc, fatti salvi i diritti di terzi.

29.8 Modalità di presentazione dei progetti.

1. Per ogni intervento all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, indipendentemente dal titolo abilitativo da predisporre, il progetto deve essere corredato dai seguenti elaborati:

- a) estratto mappa;
- b) estratto delle tavole operative del PdR, nonché degli elaborati relativi all'indagine sui NAF per quanto attinente all'ambito d'intervento;
- c) rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata all'entità dell'intervento (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala di dettaglio per eventuali particolari architettonici;
- d) sezioni schematiche quotate trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:200;
- e) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazioni, etc.);
- f) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
- g) eventuale rilievo o descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, etc.);
- h) progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'indicazione delle demolizioni in colore giallo e delle nuove opere in colore rosso;
- i) descrizioni delle finiture interne ed esterne come previste nel progetto;
- j) relazione con l'indicazione delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani, etc.;
- k) bozza di convenzione o atto unilaterale d'obbligo in caso di permesso di costruire convenzionato;
- l) preventivo di spese delle opere pubbliche o di interesse generale in caso di permesso di costruire convenzionato.

2. La documentazione a corredo delle richieste per la realizzazione di nuove edificazioni deve essere quella prevista dalle norme edilizie generali, integrata da un rilievo dell'area interessata dall'intervento atta ad indicarne ogni suo aspetto ed in particolare i caratteri degli edifici attigui, in modo tale da poter valutare il nuovo inserimento nei suoi rapporti ambientali. Risulta indispensabile anche la predisposizione di un'esauriente documentazione fotografica,

così come l'individuazione precisa delle eventuali demolizioni previste dal progetto.

Particolare completezza dovranno avere le indicazioni relative ai materiali di finitura esterna, che dovranno essere chiaramente indicati negli elaborati grafici.

3. Per quanto attiene alla documentazione obbligatoria per la predisposizione di piani attuativi, sia prescritti, sia proposti autonomamente dagli operatori privati, sia in attuazione alle prescrizioni di cui all'articolo precedente, si elencano di seguito i contenuti minimi indispensabili:

- a) estratti catastali delle singole proprietà e delle varie unità;
- b) rilievo planimetrico dello stato attuale ai vari livelli e delle coperture, con individuazione degli alloggi; il tutto corredato da opportune quotature plano-altimetriche in scala 1:200;
- c) rilievo dello stato attuale dei prospetti;
- d) progetto di trasformazione degli alloggi e degli edifici, piante, sezioni (almeno due significative) e prospetti in scala 1:200;
- e) rilievo in scala non inferiore a 1:50 o 1:20, a seconda dei casi, di tutti gli elementi di pregio architettonico o artistico, esterni ed interni;

- f) progetto particolareggiato degli spazi inedificati, con la relativa indicazione della destinazione d'uso;
- g) tavole degli elementi in contrasto con l'ambiente;
- h) adeguata documentazione fotografica;
- i) precisazioni relative all'arredo urbano;
- j) relazione illustrativa storica e metodologica, con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani e con le eventuali precisazioni e verifiche delle categorie d'intervento previste dal piano;
- k) bozza di convenzione;
- l) previsioni di spesa delle opere pubbliche o di interesse generale;
- m) eventuali norme esecutive particolari.

ART. 24 NORMA GENERALE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI (B1, B2, B3, B4, VUS)

1. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.
2. Gli ambiti B1, B2, C, VP sono assimilati alle zone "B" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.
3. Gli ambiti B1, B2, C, VP sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e ss.mm.ii.

24.1 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7) fino a 100 mq di SV
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

24.2 Indici e parametri

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

4. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
5. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

24.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse:
 - gli interventi relativi ad una SL inferiore a 350 mq che non comportano cambio di destinazione d'uso o incremento del peso insediativo sono assoggettati a titolo abilitativo diretto ai sensi della legislazione vigente in materia;
 - gli interventi relativi ad una SL compresa tra 350 mq e 900 mq sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi relativi ad una SL inferiore a 900 mq che comportano cambio di destinazione d'uso o incremento del peso insediativo sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi relativi ad una SL superiore a 900 mq sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

ART. 25 AMBITO B1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO INTENSIVO

25.1 Descrizione

Si tratta di aree quasi totalmente edificate esterne agli insediamenti storici e caratterizzate da una maggiore densità volumetrica.

Nel caso di interventi all'interno di piani attuativi in essere è ammesso il rispetto dei parametri convenzionali anche in deroga alle disposizioni seguenti.

25.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,80 mq/mq
Esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione con mantenimento di sedime e sagoma è fatto salvo il mantenimento della SL esistente eccedente l'indice di edificabilità fondiaria.
2. Altezza dell'edificio massima: 10,50 m

25.3 Disposizioni particolari

1. In deroga alla distanza dai fabbricati di cui all'art. 4.6 è ammessa la costruzione di edifici accessori di altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a 3,00 m; gli edifici accessori devono comunque osservare una distanza minima pari a 3,00 m da altri edifici principali sullo stesso lotto o su altri lotti.
2. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
3. Ambito individuato con il numero *7
È ammessa una utilizzazione fondiaria predefinita pari a 1.848 mq; gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

ART. 26 AMBITO B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO

26.1 Descrizione

Si tratta di aree quasi totalmente edificate esterne agli insediamenti storici e caratterizzate da una densità volumetrica estensiva.

Nel caso di interventi all'interno di piani attuativi in essere è ammesso il rispetto dei parametri convenzionali anche in deroga alle disposizioni seguenti.

26.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,50 mq/mq
2. Indice di edificabilità fondiaria (IF) aggiuntivo: 0,25 mq/mq acquisibile dalla SL attribuita al comparto "Piccolo Giappone".
3. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
4. Altezza dell'edificio massima: 9,50 m

26.3 Disposizioni particolari

1. In deroga alla distanza dai fabbricati di cui all'art. 4.6 è ammessa la costruzione di edifici accessori di altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a 3,00 m; gli edifici accessori devono comunque osservare una distanza minima pari a 3,00 m da altri edifici principali sullo stesso lotto o su altri lotti.
2. Per il lotti liberi derivanti da Piani Attuativi, comunque denominati, per il quali non sono state completate le previsioni edificatorie e non siano trascorsi più di 15 anni dalla scadenza della convenzione, è ammessa la realizzazione della S.L. residua facendo salve le quote di servizi pubblici già reperite. Nel caso in cui siano insediate destinazioni diverse dalla residenza, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio.
3. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
4. Ambito individuato con il numero *1
I mappali n. 217 e n. 274 del fg. 9 hanno una volumetria definita di 1.171,78 mc (delibera C.C. n. 9 del 19/01/06).
5. Ambito individuato con il numero *2
Per i lotti di cui ai mappali n. 452-453-454-433 e 424 del fg. 12 deve essere redatto un Piano Paesistico di contesto ai sensi del Regolamento Edilizio.
6. Ambito individuato con il numero *3
Sul mapp. 290 del fg. 16 è ammessa una utilizzazione fondiaria predefinita pari a 2.500 mq.
7. Ambito individuato con il numero *16
In esecuzione della convenzione di cui al repertorio Notaio Aldo Garioni v. 35247, registrata a Brescia il 05/02/2004 con n. 488 S1, sull'area corrispondente al lotto n. 3 del P.E. è ammessa la realizzazione di una SL pari a 616,5 mq.
Nel caso in cui siano insediate destinazioni diverse dalla residenza, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto già reperito secondo la convenzione del P.E. originario.
8. Ambito individuato con il numero *18
In esecuzione della convenzione di cui al repertorio Notaio Aldo Garioni v. 46427, registrata a Brescia il 25/09/2006 e relativa al comparto sub. 2, è ammessa la realizzazione

della S.L. residua dei lotti nn. 11, 12 e 13, per un totale di 1.039,51 mq, condizionata alla realizzazione o monetizzazione della quota di servizi pubblici non ancora reperita.

Nel caso in cui siano insediate destinazioni diverse dalla residenza, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto già reperito secondo la convenzione del P.L. originario.

9. Ambito individuato con il numero *19

La volumetria insediabile è limitata alla potenzialità residua del PL di cui alla convenzione urbanistica del 28/11/2002 stipulata avanti al notaio Garioni dott. Aldo n. di rep. 30706 e n. di racc.11697.

Nel caso in cui siano insediate destinazioni diverse dalla residenza, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto già reperito secondo la convenzione del P.L. originario.

ART. 27 AMBITO C - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO

27.1 Descrizione

Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione residenziale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.

Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.

In caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche si applicano le norme dell'ambito B2. In questo caso, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 relative agli interventi ammessi devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.

ART. 28 AMBITO VP - VERDE PRIVATO

28.1 Descrizione

1. Sono le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato che si qualificano come spazi prevalentemente ineditati a filtro fra distretti edilizi consolidati, in vuoti urbani utili a preservare barriere naturali alla conurbazione, ovvero come singolarità insediative ubicate in luoghi di emergenza ambientale e paesistica.
2. Eventuali fabbricati esistenti possono essere oggetto di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.
3. Per gli edifici residenziali (destinazione 1.1) esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione per ampliamento massimo pari al 10% di SL, e SCOP esistenti; l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente dall'edificio principale.

28.2 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Ambito individuato con la sigla P.A. 2.

L'ambito è destinato alla realizzazione di adeguate barriere vegetali arboree ed arbustive tra gli insediamenti produttivi dell'ambito D1 ad ovest e gli edifici agricoli posti al confine est del comparto, come disciplinato all'art. 30.5 c. 5 delle presenti norme.

ART. 29 NORMA GENERALE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI

1. Il Piano delle Regole identifica con gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva le aree destinate alle attività produttive, intendendosi per tali tutte le attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi e alle relative attrezzature. Individua le parti di città all'interno delle quali le funzioni produttive di tipo tradizionale e artigianali continuano a rivestire un ruolo predominante. Trattasi in genere di comparti di notevoli dimensioni, in taluni casi fortemente relazionati ad infrastrutture viarie di grande rilievo a scala urbana e che costituiscono delle arterie di connessione con l'ambito territoriale esteso alla prima periferia. Per essi il PGT prevede politiche e azioni mirate al mantenimento delle funzioni esistenti e ad una loro progressiva evoluzione verso attività legate all'innovazione. Tali Ambiti sono costituiti dall'insieme integrato di tutti i tessuti destinati ad attività che costituiscono dei comparti funzionali riconoscibili per impianto e tipologia (capannoni, strutture prefabbricate di ampie dimensioni, complessi produttivi).
2. L'obiettivo è consentire il consolidamento delle attività produttive esistenti, anche mediante operazioni di riorganizzazione funzionale, al fine di perseguire competitività e capacità occupazionale.
3. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
4. Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi. Possono essere autorizzate altezze maggiori a quelle previste solamente per documentati e comprovati motivi legati a particolari esigenze dell'attività, purché il grado di sensibilità paesistica dei luoghi non sia alto o molto alto; tale deroga all'altezza massima è in ogni caso subordinata al giudizio vincolante della commissione per il paesaggio, anche in relazione all'utilizzo di materiali e cromie idonee nonché di misure mitigative atte a ridurre l'impatto percettivo delle strutture.

ART. 30 AMBITO D1 - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO

30.1 Descrizione

1. Si tratta di ambiti urbani consolidati a destinazione prevalente industriale, commerciale e terziaria.

30.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - artigianato e industria (5.2)
 - logistica (5.3)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - motel (4.2)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - aree di sosta (4.6)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
 - case funerarie (7.3)
3. Per le attività produttive 5.2 e 5.3 con superficie pari o superiore a 300 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 200 mq per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

30.3 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,85 mq/mq
2. Indice di edificabilità fondiaria (IF) aggiuntivo: 0,35 mq/mq acquisibile dalla SL attribuita al comparto "Piccolo Giappone".
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Indice di copertura (IC) aggiuntivo: 10% per la realizzazione della SL attribuita al comparto "Piccolo Giappone".
5. Altezza dell'edificio massima: 17,00 m
6. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
7. Distanza dai fabbricati (DF): pari all'altezza dell'edificio ($Df=h$) più alto con un minimo di mt. 10,00

8. Distanza dai confini (DC): pari alla metà dell'altezza dell'edificio ($Dc=h/2$) e mai inferiore a mt. 5,00
9. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7.
10. Per le destinazioni residenziali (1.1) già insediate alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento in misura non superiore al 10% di SL e SCOP esistenti.

30.4 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse:
 - gli interventi relativi ad una SL inferiore a 2.000 mq che non comportano cambio di destinazione d'uso o incremento del peso insediativo sono assoggettati a titolo abilitativo diretto ai sensi della legislazione vigente in materia;
 - gli interventi relativi ad una SL compresa tra 2.000 mq e 5.000 mq sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi relativi ad una SL inferiore a 2.000 mq che comportano cambio di destinazione d'uso o incremento del peso insediativo sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi relativi ad una SL superiore a 5.000 mq sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

30.5 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Ambiti individuati con il numero *6
Gli interventi sono ammessi ai soli fini di ampliamento delle attività economiche esistenti sulle aree adiacenti, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 31/2014.
3. Ambito individuato con il numero *14
La normativa di ambito D1 è applicabile alla sola attività produttiva in essere o ad essa complementari; non sono ammessi cambi d'uso.
4. Ambito individuato con il numero *15
Gli interventi sono ammessi ai soli fini di ampliamento dell'attività economica esistente sulle aree adiacenti in territorio del Comune di Torbole Casaglia, identificate catastalmente al foglio 14 mappale 61, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 31/2014.
5. Ambito individuato con la sigla P.A. 2
Tutti gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, ecc.) e relativa VAS con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
Gli interventi sono inoltre subordinati alle seguenti compensazioni e mitigazioni:
 - recupero della totale permeabilità dell'area classificata come Riqualficazione ambientale e paesaggistica, compresa nel perimetro indicato in cartografia, mediante la completa demolizione dei manufatti esistenti e delle superfici impermeabili, previa verifica delle condizioni ambientali di cui all'art. 18.1 comma 1 delle presenti norme;
 - realizzazione di adeguate barriere vegetali arboree ed arbustive nell'area classificata come Ambito VP – Verde Privato al confine con gli edifici agricoli posti al confine est del comparto.

6. Ambito individuato con il numero *9

L'obiettivo di piano per il comparto propone l'attribuzione al complesso cascinale di un ventaglio di destinazioni orientate ai servizi di supporto al settore industriale, e all'area di pertinenza a sud di una destinazione produttiva artigianale-industriale o terziaria che possa contribuire a valorizzare la riqualificazione della Cascina Averolda. A tal fine, oltre alle destinazioni ammesse all'art. 30.2 sono ammesse sull'intero comparto anche le destinazioni 6.2 serre fisse e 8. Collettive pubbliche.

Per il complesso della Cascina Averolda, individuata come Edifici sparsi di valore storico e tipologico, valgono anche le seguenti prescrizioni particolari:

- deve essere conservato l'impianto storico urbano ed edilizio, in particolare per ciò che attiene a strade, passaggi, cortili e aree inedificate;
- sono da salvaguardare e ripristinare gli elementi stilistici e costruttivi di interesse storico, l'apparato decorativo originario, gli aspetti cromatici originari o tradizionali;
- le tessiture murarie dei fabbricati devono essere mantenute in pietra o mattoni a vista, ovvero intonacate al civile e tinteggiate con colori selezionati entro la gamma cromatica delle terre, previa approvazione dell'Ufficio Tecnico;
- devono essere salvaguardate le inferrate originarie;
- è da rispettare la composizione di facciata originaria, per quanto riguarda eventuali elementi architettonici di pregio e le forometrie;
- il tamponamento di portici e logge di rilevato valore storico e formale è ammesso mediante serramenti in legno o in ferro, a sezione limitata che mantengano la leggibilità della facciata, fatte salve soluzioni architettoniche alternative che possono essere approvate dalla commissione per il paesaggio;
- i pannelli solari termici e fotovoltaici sono ammessi purché complanari alla falda;
- gli accumulatori di acqua ed i motori degli impianti di condizionamento e le relative condutture non possono essere installati in copertura.

ART. 31 AMBITO D2 - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO SPECIALE

31.1 Descrizione

1. Sono zone interessate da attività produttive consolidate nel tessuto urbano per le quali il piano delle regole ammette il mantenimento senza cambio di destinazione d'uso, nel rispetto di indici e parametri esistenti, fatte salve le possibilità di ampliamento assegnate dal presente articolo.
2. Tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia.
3. Gli interventi finalizzati alla riconversione dei siti produttivi sono disciplinati dai relativi ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

31.2 Disposizioni particolari

1. Per le attività in essere è possibile l'ampliamento degli uffici, degli spogliatoi e della sala mensa fino al 25% della SL esistente degli stessi.
2. Per tutto quanto non specificato nel presente articolo si applicano le norme dell'ambito D1.

ART. 32 AMBITO D3 - PRODUTTIVO DI ESPANSIONE IN ATTO

32.1 Descrizione

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione produttiva o commerciale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
3. In caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche si applicano le norme dell'ambito D1. In questo caso, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 relative agli interventi ammessi devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.

32.2 Disposizioni particolari

1. Per il comparto ex ambito di possibile trasformazione "I" l'indice di edificabilità fondiaria (IF) è pari a 0,60 mq/mq.

32.3 Ambiti soggetti a Piano Attuativo

Ambito individuato con la sigla P.A. 1

L'ambito trae origine dall'approvazione del SUAP "Area Lamifer" D.C.C. n. 69 del 03.06.2004.

Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - artigianato e industria (5.2)
2. Per le attività produttive 5.2 con superficie pari o superiore a 300 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 200 mq per ogni attività.
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.

Indici e parametri

1. SL massima: 40.000 mq
2. SCOP massima: 35.000 mq
3. Altezza dell'edificio massima: 17,00 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): pari all'altezza dell'edificio ($D_f=h$) più alto con un minimo di mt. 10,00
6. Distanza dai confini (DC): pari alla metà dell'altezza dell'edificio ($D_c=h/2$) e mai inferiore a mt. 5,00
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7.

Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse:
 - tutti gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, ecc.) e relativa VAS con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2, con eventuale conguaglio, se dovuto, rispetto a quanto già stabilito dalla convenzione in essere sottoscritta in sede di SUAP e alle somme già versate a vario titolo.

ART. 33 AMBITO D4 - RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

33.1 Descrizione

1. Sono aree interessate da immobili dismessi o che possono nel tempo dismettere la loro attuale destinazione di cui si prevede anche la loro demolizione e ricostruzione.

33.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. In assenza di incompatibilità sanitarie con le funzioni residenziali già insediate al contorno sono fatte salve le attività esistenti in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria.

33.3 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,50 mq/mq
Fino alla presentazione della richiesta di piano attuativo o titolo abilitativo per il progetto di riconversione, il valore esistente riconvertibile è ridotto di una quota pari al 5% per ogni biennio trascorso dalla data del 20/09/2017 (pubblicazione Variante Generale al PGT).
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima: 12,50 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

33.4 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - tutti gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, piano particolareggiato) con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
 - tutti gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, piano particolareggiato) con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) e turistiche per strutture ricettive alberghiere (destinazione 4.1) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

33.5 Disposizioni particolari

33.5.1 Ambito individuato con la sigla P.R. 1 – AREA LAMIFER

1. Gli immobili sono posti fra le arterie della mobilità provinciale e regionale e sono interessati da vaste zone di rispetto stradale, ferroviario e degli elettrodotti; il perimetro del comparto ed i rispetti comportanti limitazione all'utilizzo degli immobili possono essere ridefiniti in conformità alla fase esecutiva delle opere infrastrutturali di livello sovraordinato.

Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (3.9)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
2. Nel limite del 60% dell'indice di edificabilità territoriale (IT) di seguito specificato, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - artigianato e industria (5.2)
 - attività commerciali – distributori di carburante (3.8)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.

Indici e parametri

1. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,85 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima:
 - per la destinazione 5.2: 15,00 m;
 - per le altre destinazioni: 10,50 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

Modalità di intervento

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

33.5.2 Ambito individuato con la sigla P.R. 2 – AREA AURORA

Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (3.9)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - artigianato e industria (5.2)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.

Indici e parametri

1. SL massima: 4.050 mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima: 10,50 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7; tali interventi possono essere realizzati anche su stralci autonomi del complesso immobiliare;
 - gli interventi ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
2. Per ogni intervento è prescrittiva la riqualificazione del fronte strada su Via Mulini finalizzata alla mitigazione del degrado edilizio, mediante l'utilizzo di materiali e cromatismi omogenei ed, eventualmente, di vegetazione arborea e arbustiva; le caratteristiche delle opere di riqualificazione, considerato anche il potenziale frazionamento degli interventi, sono definite in accordo con la Commissione per il Paesaggio mediante espressione di parere.

33.5.3 Ambito individuato con la sigla SUAP – EX DISCOTECA TIVOLI

1. L'intervento è subordinato al SUAP approvato con D.C.C. n. 55 del 29.08.2011.

ART. 34 AMBITO D5 - MISTO COMMERCIALE-PRODUTTIVO

34.1 Descrizione

1. Si tratta di ambiti urbani consolidati a destinazione prevalente industriale, commerciale e terziaria.

34.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - artigianato e industria (5.2)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
 - attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (3.9)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - motel (4.2)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
 - case funerarie (7.3)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

34.3 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: preesistente
2. Indice di copertura (IC) massimo: preesistente
3. Altezza dell'edificio massima: preesistente
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): pari all'altezza dell'edificio ($D_f=h$) più alto con un minimo di mt. 10,00
6. Distanza dai confini (DC): pari alla metà dell'altezza dell'edificio ($D_c=h/2$) e mai inferiore a mt. 5,00
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7.

34.4 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse:
 - gli interventi relativi ad una SL inferiore a 2.000 mq che non comportano cambio di destinazione d'uso o incremento del peso insediativo sono assoggettati a titolo abilitativo diretto ai sensi della legislazione vigente in materia;
 - gli interventi relativi ad una SL inferiore a 2.000 mq che comportano cambio di destinazione d'uso o incremento del peso insediativo sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi relativi ad una SL compresa tra 2.000 mq e 5.000 mq sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi relativi ad una SL superiore a 5.000 mq sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

34.5 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Ambito individuato con il numero *17, Giardineria
 - E' ammessa una sola media struttura di vendita sull'intero comparto.
 - E' ammesso un incremento pari al 25% della SL esistente con altezza dell'edificio massima pari all'esistente.
 - Il parcheggio contrassegnato con perimetro e sigla *17a deve essere assoggettato all'uso pubblico tramite apposito regolamento; in alternativa è ammesso l'uso esclusivo privato, anche parziale, previa monetizzazione.

ART. 35 AMBITO DC - ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

35.1 Disposizioni generali di localizzazione

1. Sono le aree comprendenti tutte le attrezzature inerenti alla vendita del carburante al minuto, con le relative strutture pertinenziali, esistenti alla data di adozione delle presenti NTA. Ai sensi e per gli effetti del capo IV, articolo 83, comma 1, lett. B) e comma 2 della L.R. 6/2010, la verifica di compatibilità degli impianti esistenti è condotta in conformità alle disposizioni regionali vigenti.
2. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.
3. La destinazione d'uso "3.8 - Distributori di carburante" è ammessa negli ambiti D1, D3, D4 "PR1 – Lamifer" fatte salve le aree indicate al successivo comma 6. Il rilascio del titolo edilizio, nonché dell'autorizzazione all'installazione ed all'esercizio di nuovi distributori di carburante, è subordinato alla positiva verifica di conformità alle disposizioni del presente articolo. Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione predetta è esercitato dal Comune nel rispetto dei provvedimenti dell'articolo 83 della sunnominata legge.
4. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti di carburante è subordinata esclusivamente alle seguenti verifiche di conformità: alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali; alle prescrizioni fiscali; alle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria ambientale e stradale; alle disposizioni per la tutela dei beni storici ed artistici, ai provvedimenti di cui all'art. 83 della L.R. 02/2010, al parere vincolante di conformità di cui all'art. 81, comma 2, lettera c) della L.R. 02/2010, agli adempimenti di cui all'art. 89, comma 2 della L.R. 02/2010 e alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica come previsto dal R.R. 7/2006 contestualmente all'autorizzazione il Comune rilascia il Permesso di Costruire.
5. Al fine di favorire l'autosufficienza energetica degli impianti mediante fonti rinnovabili, le pensiline dei nuovi impianti devono essere dotate di pannelli fotovoltaici che garantiscano una potenza installata di almeno 5 kW o, in alternativa, di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e ad integrazione degli impianti termici o del fabbisogno dei processi produttivi. Tutti i nuovi impianti devono prevedere la presenza di adeguati servizi igienici, idonei anche per utenti in condizioni di disabilità. I nuovi impianti devono essere dotati almeno dei prodotti benzina e gasolio, nonché del servizio pre e post pagamento, e devono assicurare la presenza di apposito personale negli orari di apertura, stabiliti in base alla vigente normativa regionale di riferimento.
6. I nuovi impianti possono essere dotati, oltre che di autonomi servizi all'auto e all'automobilista, di attività commerciali e artigianali e di pubblici esercizi. La superficie complessiva massima delle suddette strutture non può superare i 300 mq, purché dotati di relativa dotazione di parcheggi, determinata nel 50% del totale della superficie di vendita. Il rilascio delle singole autorizzazioni e l'esercizio delle suddette attività di servizio all'utenza restano regolate dalle rispettive discipline di settore. Le attività integrative sono connesse all'impianto di distribuzione carburante, e non possono, pertanto, essere cedute autonomamente, decadendo in caso di chiusura dello stesso.
7. Fatte salve ulteriori disposizioni emanate dagli Enti preposti alla tutela della salute pubblica, i nuovi impianti di distribuzione carburante sono ammessi esclusivamente negli ambiti del territorio non sottoposti a vincoli monumentali, archeologici, idrogeologici e non compresi negli ambiti dei nuclei d'antica formazione o aree pedonali.

8. Nelle altre aree a valenza ambientale e paesaggistica, la localizzazione è ammessa a condizione che il titolare dell'impianto provveda ad adottare adeguate opere di mitigazione e compensazione per il corretto inserimento dell'infrastruttura nel paesaggio. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica, da attestarsi con riferimento ai vincoli relativi alle condizioni di sicurezza previste dal R.R. 7/2006 (norme tecniche per la costruzione delle strade) e delle sue norme tecniche attuative e ss.mm.ii. e dal Codice della strada.
9. Nelle fasce di rispetto stradale di cui agli articoli 16, 17 e 18 del Codice della Strada ricadenti all'interno degli ambiti di cui al comma 7 è vietata l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti. Nelle fasce di rispetto ricadenti negli ambiti del territorio comunale non oggetto delle condizioni di incompatibilità di cui al comma 8 l'installazione di impianti è ammessa, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni di cui al presente articolo, esclusivamente a titolo precario, e la relativa autorizzazione può essere revocata in ogni tempo per oggettive e prevalenti ragioni di interesse pubblico.
10. Fino al raggiungimento del numero minimo di impianti di cui al capo IV, articoli 89 e 90, della LR 06/10, rispettivamente sulla rete autostradale e, distintamente in ciascun bacino di utenza, sulla rete ordinaria, per le nuove aperture di impianti di distribuzione carburanti, è fatto obbligo di dotarsi del prodotto metano. I nuovi impianti con più prodotti petroliferi non possono essere messi in esercizio se non assicurano fin da subito l'erogazione del prodotto metano.
11. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato, comunque soggetti ad autorizzazione ai sensi della legislazione vigente in materia.

35.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,05 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 10%
3. Altezza dell'edificio massima: 8,00 m
4. Distanza dai fabbricati (DF): non inferiore a 10,00 m
5. Distanza dai confini (DC): non inferiore a 10,00 m (ovvero alla maggior distanza imposta dalle specifiche disposizioni relative a particolari tipologie d'impianti).

ART. 36 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - NORME GENERALI

1. Il presente articolo definisce disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni di piano per:
 - AREA E1 - AGRICOLA PRODUTTIVA
 - AREA E2 - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA
 - AREA E3 - AMBIENTALE PAESAGGISTICA
2. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia paesaggistica-ambientale sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. 12/2005.

3. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 2 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti sulla base dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
5. Ai fini della verifica degli indici di edificabilità è ammesso il computo di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, compresi quelli ubicati in comuni contermini, secondo i rapporti stabiliti dai successivi ART. 37, 38, 39. Non sono ammessi trasferimenti di potenzialità edificatoria tra aziende diverse.
6. Gli allevamenti zootecnici devono essere provvisti dei necessari sistemi di depurazione realizzati secondo le prescrizioni delle autorità competenti; le nuove costruzioni destinate ad allevamenti e gli ampliamenti devono rispettare le distanze stabilite dall'ART. 6.
7. 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.
8. Le Aree di cui al presente articolo sono assimilate alle zone "E" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

36.1 Disposizioni specifiche

1. Gli edifici ricadenti nelle aree "E", dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni delle presenti norme previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
2. Nell'area di pertinenza degli edifici residenziali, come definita dal frazionamento catastale o, in sua assenza, nell'area corrispondente a dieci volte la SCOP dell'abitazione, è ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti:
 - a) piscine pertinenziali;
 - b) in deroga ai limiti di edificabilità ammessi nella specifica disciplina di area, autorimesse pertinenziali fuori terra per una volumetria massima pari a 1 mq di SL ogni 10 mc di volume, d'altezza massima non superiore a 3,00 m in colmo e altezza media non superiore a 2,40 m.
3. Gli edifici destinati serre fisse (destinazione 6.2) ed allevamenti zootecnici non famigliari devono essere schermati e mitigati mediante la messa a dimora di siepi e filari arborei ad alto fusto, con essenze autoctone desunte dallo studio agronomico comunale.
4. Le bonifiche agrarie, con o senza asportazione di materiale, sono ammesse solo qualora giustificate dallo studio idrogeologico, purché comportino scavi e riporti contenuti nel limite di 1,00 m.
5. L'impermeabilizzazione dei vasi irrigui tramite posa di manufatti prefabbricati (canalette) è ammessa solo negli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali Regione Lombardia, Consorzi di Bonifica e Comuni.
6. Non è ammessa l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente.

36.2 Edifici non destinati ad attività agricola in aree “E”

1. Il titolo abilitativo per gli interventi consentiti sugli immobili extra agricoli in aree “E” può essere rilasciato anche ai soggetti non ricompresi nell’elenco di cui all’articolo 60 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
2. Nell’area di pertinenza degli edifici residenziali non agricoli, come definita dal frazionamento catastale o, in sua assenza, nell’area corrispondente a dieci volte la superficie coperta dell’abitazione, è ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti, previa stipula di atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto:
 - a) piscine pertinenziali;
 - b) in deroga ai limiti di edificabilità ammessi nella specifica disciplina di area, autorimesse pertinenziali fuori terra per una volumetria massima pari a 1 mq di SL ogni 10 mc di volume, d’altezza massima non superiore a 3,00 m in colmo e altezza media non superiore a 2,40 m.
3. È consentita la realizzazione di depositi per attrezzi agricoli o per la manutenzione del fondo aventi una SCOP massima pari a 12 mq a fronte di una superficie di pertinenza minima pari a 5.000 mq. Al raggiungimento della superficie minima di pertinenza possono concorrere anche aree non contigue a quella sulla quale sarà realizzato il fabbricato, purché ricomprese nel territorio comunale e classificate come aree “E”. Tali strutture devono essere realizzate in numero massimo di una unità per ogni proprietà, in legno e con copertura a due falde in coppi, con un’altezza massima pari a 2,40 m e con divieto di ogni urbanizzazione e allaccio ai pubblici servizi.
4. È consentita la realizzazione di ricoveri per cavalli aventi una SCOP massima pari a 12 mq in numero massimo di due unità per ogni proprietà, in legno e con copertura a due falde in coppi, con un’altezza massima pari a 3,00 m.
5. E’ consentita l’attività di addestramento cani e la realizzazione delle relative opere ad essa funzionali, quali recinzioni e depositi prefabbricati in legno di superficie massima pari a 12 mq, a fronte di una superficie di pertinenza minima pari a 3.000 mq. Le recinzioni devono essere in rete metallica sorretta da piantini infissi nel terreno e altezza massima pari a 1,50 m. L’attività deve essere regolata da apposita convenzione con l’A.C., dotata di specifica che garantisce che, alla scadenza concordata tra le parti, consenta la completa rimozione delle eventuali opere realizzate.

36.3 Cambi di destinazione d’uso di edifici agricoli

1. I cambi di destinazione d’uso da destinazione agricola, compresa la residenza agricola, alle diverse destinazioni ammesse dalla specifica disciplina d’area sono consentiti dopo 10 anni dalla dismissione dell’azienda agricola o dall’ultima erogazione di qualsiasi finanziamento al sostegno dell’attività agricola, nonché dal mancato utilizzo ad uso agricolo o dalla dismissione ad uso agricolo dei fabbricati esistenti; il mancato utilizzo ad uso agricolo deve essere dimostrato con idonea documentazione.
2. I cambi di destinazione d’uso per la destinazione residenziale non agricola non potranno comportare un incremento del numero delle unità abitative esistenti.
3. I fabbricati autonomi realizzati per l’esercizio dell’attività agricola (fienili, depositi, magazzini, stalle) possono essere oggetto di cambio d’uso esclusivamente per le destinazioni diverse dalla residenza.
4. In deroga alle disposizioni dei precedenti commi 1 e 2 sono consentiti i cambi di destinazione d’uso, finalizzati all’utilizzo diretto di soggetti con legami di parentela con il titolare dell’immobile agricolo non superiori al secondo grado in linea diretta e indiretta, comunque nel rispetto delle destinazioni ammesse dalla specifica disciplina d’area. La

deroga è ammessa purché accompagnata da atto registrato e trascritto di vincolo all'utilizzo dell'unità abitativa da parte del parente del titolare dell'immobile agricolo ed al mantenimento della destinazione oggetto di deroga. In caso di locazione, alienazione o vendita dell'immobile a soggetti non rientranti nel legame parentale definito al paragrafo precedente, la deroga è da intendersi priva di efficacia. Per le unità abitative residenziali realizzate ai sensi del presente comma è ammessa una superficie massima pari a 150 mq di SL cadauna.

5. Sono ammesse deroghe alle disposizioni dei precedenti commi 1 e 2 per servizi pubblici o di interesse pubblico come definiti all'art. 9, comma 10, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
6. Per ogni intervento finalizzato al reperimento di nuove unità abitative non agricole aggiuntive e al nuovo insediamento o ampliamento di destinazioni non residenziali di qualsiasi genere, ad esclusione di quelle produttive agricole, il soggetto proponente deve garantire, ove non presenti o insufficienti, la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni anche in estendimento alle reti comunali esistenti.

36.4 Insediamenti agricoli di valore storico-ambientale

1. Per gli edifici evidenziati dalle cartografie del PdR valgono anche le seguenti prescrizioni particolari:
 - deve essere conservato l'impianto storico urbano ed edilizio, in particolare per ciò che attiene a strade, passaggi, cortili e aree inedificate;
 - gli spazi non edificati alla data d'adozione delle presenti norme non possono essere interessati da nuove costruzioni di nessun genere;
 - sono da salvaguardare e ripristinare gli elementi stilistici e costruttivi di interesse storico, l'apparato decorativo originario, gli aspetti cromatici originari o tradizionali;
 - le tessiture murarie dei fabbricati devono essere mantenute in pietra o mattoni a vista, ovvero intonacate al civile e tinteggiate con colori selezionati entro la gamma cromatica delle terre, previa approvazione dell'Ufficio Tecnico;
 - devono essere salvaguardate le inferriate originarie;
 - è da rispettare la composizione di facciata originaria, per quanto riguarda eventuali elementi architettonici di pregio e le forometrie, la cui protezione dovrà essere esclusivamente mediante ante in legno;
 - sono espressamente vietate le coperture piane; i manti di copertura dovranno essere rivestiti esclusivamente in coppi o, previo parere favorevole della commissione per il paesaggio, in tegole di laterizio similcoppo;
 - è vietata la realizzazione di nuove strutture a sbalzo, sia aperte che chiuse;
 - il tamponamento di portici e logge di rilevato valore storico e formale è ammesso mediante serramenti in legno o in ferro, a sezione limitata che mantengano la leggibilità della facciata, esclusivamente per le destinazioni 1.1 Residenziale, 3.7 Commerciale Pubblici esercizi, 4.1 Strutture ricettive alberghiere, 6.5 Residenze agricole;
 - le corti possono essere frazionate con recinzioni fisse;
 - i pannelli solari termici e fotovoltaici sono ammessi purché complanari alla falda. Gli accumulatori di acqua ed i motori degli impianti di condizionamento e le relative condutture non possono essere installati in copertura.

Disposizioni particolari

1. Ambito individuato con il numero *8

Per la cascina Ca' Bruciata si fa riferimento al piano attuativo approvato ed alla convenzione in atto.

2. Ambito individuato con il numero *10
Per l'edificio posto sul mapp. 5 del fg. 18 (cascina Gambarà) sono ammesse le seguenti destinazioni: 1.1 Residenziale, 3.7 Commerciale Pubblici esercizi, 4.1 Strutture ricettive alberghiere.
3. Ambito individuato con il numero *11
Per l'edificio posto sul mapp. 4 del fg. 24 (cascina Castrina) è possibile:
 - a) realizzare in lato ovest dell'immobile un altro accessorio simmetrico a quello esistente in lato sud-ovest,
 - b) realizzare portici e logge sui fronti est ed ovest del corpo di fabbrica;
 - c) sovralzare l'attuale solaio.

ART. 37 AREA E1 - AGRICOLA PRODUTTIVA

37.1 Descrizione

1. Si tratta delle aree destinate all'attività agricola nella parte pianiziale del territorio comunale che si sviluppano a sud ovest del tessuto urbano consolidato.

37.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'ART. 6 sono:
 - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
 - serre fisse (6.2)
 - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
 - allevamenti cani e pensioni (6.3.4)
 - agriturismo (6.4)
 - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per gli edifici preesistenti, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
 - produttive extra agricole in aree agricole (5.4)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi dell'art. 36.3, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
 - attività terziarie (2.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

37.3 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF):
 - per destinazione 6.5 su terreni a coltura orto-floro-vivaistica o vigneti: 0,02 mq/mq

- per destinazione 6.5 sugli altri terreni agricoli: 0,01 mq/mq
 - Indice di copertura (IC):
 - per destinazioni 6.1, 6.3 e 6.4: 10%;
 - per destinazione 6.2: 40%.
 - Altezza dell'edificio: 7,50 m; per i silos funzionali all'attività agricola 10,00 m, fatte salve particolari esigenze prescritte da autorizzazioni ambientali di livello sovraordinato al PGT
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
 - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
- Indice di edificabilità fondiaria (IF):
 - per destinazione 1.1 incremento per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme del 30% a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti.
 - per le altre destinazioni: preesistente
 - Indice di copertura (IC):
 - per destinazione 1.1 incremento per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme del 30% a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti.
 - per le altre destinazioni: preesistente
 - Altezza dell'edificio: preesistente
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
 - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

37.4 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
- tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia;
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
 - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.4 non sono ammessi;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi dell'art. 36.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

37.5 Disposizioni particolari

1. Ambito individuato con la sigla SUAP

L'intervento è subordinato al SUAP approvato con D.C.C. n. 64 del 23.11.2021.

ART. 38 AREA E2 - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA

38.1 Descrizione

1. In considerazione delle caratteristiche ambientali tipiche dell'agricoltura, tale zona assume una importanza particolare in quanto è chiamata a svolgere una funzione di salvaguardia tra le aree di espansione residenziale e gli edifici destinati ad attività agricole.

38.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'ART. 6 sono:
 - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
 - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
 - allevamenti cani e pensioni (6.3.4)
 - agriturismo (6.4)
 - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per gli edifici preesistenti, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
 - produttive extra agricole in aree agricole (5.4)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi dell'art. 36.3, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
 - attività terziarie (2.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

38.3 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF):
 - per destinazione 6.5 su terreni a coltura orto-floro-vivaistica o vigneti: 0,02 mq/mq
 - per destinazione 6.5 sugli altri terreni agricoli: 0,01 mq/mq
 - Indice di copertura (IC):
 - per destinazioni 6.1, 6.3: 3% esclusivamente per ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione del PGT previgente
 - Altezza dell'edificio: 7,50 m
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
 - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF):

- per destinazione 1.1 incremento per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme del 30% a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti.
- per le altre destinazioni: preesistente
- Indice di copertura (IC):
 - per destinazione 1.1 incremento per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme del 30% a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti.
 - per le altre destinazioni: preesistente
- Altezza dell'edificio: preesistente
- Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
- Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
- Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

38.4 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:

- tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia;

2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.4 non sono ammessi;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi dell'art. 36.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

38.5 Disposizioni particolari

2. Ambito individuato con il numero *4

È possibile la trasformazione in residenza del portico posto sul mapp. 485 del fg. 7.

ART. 39 AREA E3 – AMBIENTALE PAESAGGISTICA

39.1 Descrizione

1. È una zona che riguarda aree nelle quali si concentrano elementi di significato ambientale e paesaggistico che vanno conservati e tutelati. Sono aree che costituiscono corridoi ecologici di separazione fra attività produttive e il centro abitato. Sono pertanto vietati usi e trasformazioni non compatibili con il mantenimento dei singoli beni costitutivi e con l'equilibrio ecologico e paesaggistico dell'area.

39.2 Destinazioni d'uso

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

- depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)

- allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
 - allevamenti cani e pensioni (6.3.4)
 - agriturismo (6.4)
 - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per gli edifici preesistenti, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 sono:
- residenze (1.1)
 - produttive extra agricole in aree agricole (5.4)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi dell'art. 36.3, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 sono:
- residenze (1.1)
 - attività terziarie (2.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

39.3 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
- Indice di edificabilità fondiaria (IF):
 - per destinazione 6.5: preesistente
 - Indice di copertura (IC):
 - per destinazioni 6.1, 6.3: 5% esclusivamente per ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione del PGT previgente
 - Altezza dell'edificio: 7,50 m
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
 - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
- Indice di edificabilità fondiaria (IF):
 - per destinazione 1.1 incremento per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme del 30% a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti.
 - per le altre destinazioni: preesistente
 - Indice di copertura (IC):
 - per destinazione 1.1 incremento per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme del 30% a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti.
 - per le altre destinazioni: preesistente
 - Altezza dell'edificio: preesistente
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6

- Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
- Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

39.4 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:

- tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia;

2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.4 non sono ammessi;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi dell'art. 36.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

39.5 Disposizioni particolari

1. Ambito individuato con il numero *5

Sul mapp. 7 del fg. 23 è possibile la realizzazione di un deposito attrezzi per l'attività florovivaistica. La superficie coperta massima compreso l'esistente può raggiungere il 10% della superficie del fondo.

ART. 40 AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

1. Sono aree nelle quali le manomissioni ed i prelievi antropici hanno prodotto situazioni di degrado ambientale e paesistico.

In tali aree sono necessari interventi di recupero per il ripristino paesistico-ambientale dei luoghi interessati finalizzati alla valorizzazione della funzione agricola ed all'utilizzo per destinazioni di interesse pubblico, anche attraverso interventi di riqualificazione degli edifici esistenti.

40.1 Disposizioni particolari

1. Ambito individuato con il numero *12

Nell'ambito perimetrato sono ammessi l'accorpamento e l'ampliamento dei fabbricati esistenti mediante interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione di un solo fabbricato di utilizzazione fondiaria predefinita (Ud) pari a 2.000 mq ed altezza massima pari a 8,00 m, da realizzare al piano inferiore della cava esaurita; le destinazioni insediabili nel nuovo edificio sono limitate ai soli depositi e magazzini con l'esclusione di attività produttive comportanti lavorazioni di qualsiasi genere.

Gli interventi sono ammessi alle seguenti condizioni prescrittive:

- attuazione mediante permesso di costruire convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2; la quota di servizi pubblici aggiuntivi di cui all'art. 13.2 è costituita da un ulteriore fabbricato, e relativa area pertinenziale, di utilizzazione fondiaria predefinita (Ud) pari a 300 mq ed altezza massima pari a 8,00 m da cedere all'Amministrazione Comunale e destinato alle attività della Protezione Civile;
- verifica puntuale della normativa idrogeologica relativamente alla falda acquifera;
- il progetto di ristrutturazione e ampliamento deve essere integrato da uno specifico piano paesistico di contesto redatto ai sensi del Regolamento Edilizio, con particolare approfondimento del progetto del verde che consenta di valorizzare in modo adeguato la componente vegetazionale.

2. Ambito individuato con la sigla P.A. 2

L'ambito è destinato al recupero all'uso agricolo mediante la completa demolizione dei manufatti esistenti e delle superfici impermeabili, come disciplinato all'art. 30.5 c. 5 delle presenti norme.

ART. 41 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

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

41.1 Fasce di rispetto stradale

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

5. Le aree di pertinenza del raccordo autostradale, da definire sulla base dei relativi limiti catastali, sono da considerare a destinazione infrastrutturale sovraordinata, non rilevando a tal fine la classificazione operata dalla cartografia del piano delle regole (agricola, servizi pubblici, ecc.).

41.2 Fascia di rispetto cimiteriale

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

41.3 Captazione acque sorgive

1. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (D.Lgs. 258/2000, Titolo III, capo I, articolo 94, punto 4 del D.Lgs. 152/2006, D.G.R. 27 giugno 1996, n. 6/15137, D.G.R. 10 aprile 2003, n. 7/12693) sono assolutamente vietate le seguenti attività:
 - dispersione di fanghi e acque reflue, anche depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
 - aree cimiteriali;
 - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - apertura di cave d'inerti nel sottosuolo che possano essere in connessione con la falda;
 - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - stoccaggio in superficie o nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - imprese di compostaggio e depuratori.
2. Le fognature, sia pubbliche che private, devono essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.
3. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da D.G.R. 27 giugno 1996, n. 6/15137) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse

idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

41.4 Fasce di rispetto degli elettrodotti

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto i permessi di edificazione devono essere conformi alla legislazione vigente in materia (D.P.C.M. 8 luglio 2003).
2. Le distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.
3. Le fasce di rispetto possono essere rideterminate mediante apposita relazione tecnica di indagine sul campo elettromagnetico emesso dalle singole linee ovvero eliminate sulla scorta di accertamenti dello stato di fatto rispetto alla effettiva presenza degli elettrodotti cartografati.

41.5 Fasce di rispetto dei metanodotti

1. I metanodotti e le relative opere accessorie sono infrastrutture a rete necessarie per svolgere l'attività di trasporto del gas naturale, dichiarata di interesse pubblico ai sensi dell'art. 8, comma 1, D.Lgs. 164/2000.
2. La cartografia di piano riporta il tracciato indicativo delle condotte posate sul territorio comunale trasportanti gas naturale; le esatte posizioni devono essere accertate in loco, ogni qualvolta si renda necessario, dal personale dell'ente gestore.
3. Le distanze di rispetto sono variabili in funzione della pressione di esercizio, del diametro della condotta e delle condizioni di posa che devono essere conformi a quanto previsto dai D.M. 24/11/1984 e D.M. 17/04/2008. Le distanze
4. Tracciati e profondità delle fasce indicate in cartografia devono essere sempre verificati in sede di attuazione degli interventi edilizi secondo le indicazioni del soggetto proprietario o gestore delle reti.

41.6 Zone a rischio archeologico

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

41.7 Varchi ecologici a rischio di occlusione

1. Il Piano di Governo del Territorio individua nella cartografia le zone interessate da varchi ecologici a rischio di occlusione di cui all'art. 52 della Normativa del PTCP. Tali aree sono localizzate in corrispondenza di spazi non interessati da urbanizzazione o infrastrutturazione caratterizzati da una forte pressione insediativa all'intorno che rischia di occludere la continuità attualmente esistente degli elementi della rete ecologica e della rete verde. In corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato.
2. Per tali ambiti valgono le seguenti disposizioni normative:

- a) in corrispondenza dei varchi lineari provinciali è necessario preservare l'intorno da ulteriore consumo del suolo e, ove previsto dalle Reti Ecologiche Comunali, intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti;
- b) in corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato e garantito il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo la direttrice cartografata; la previsione di nuovi ambiti di trasformazione, non altrimenti localizzabili, è ammessa previa intesa ai sensi dell'art. 16 della Normativa del PTCP e nel limite di riduzione del 10% dell'areale;
- c) per le nuove infrastrutture di interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, i progetti devono essere accompagnati da uno specifico studio che preveda efficaci misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- d) i varchi devono essere sede prioritaria per la realizzazione degli interventi nell'ambito dei programmi di rimboschimento, e in sede di attuazione del piano di indirizzo forestale.

41.8 Corridoi ecologici della rete ecologica comunale

1. Nelle aree comprese all'interno dei corridoi ecologici individuati nelle cartografie del progetto della REC si prescrive:
 - a) per gli eventuali progetti di nuova edificazione, l'attuazione di uno studio di inserimento ecosistemico e paesistico dell'opera nel contesto delle relazioni edificato/agricolo/naturale, al fine di impedire l'eccessiva frammentazione degli spazi liberi esistenti, in un'ottica di limitazione del consumo di suolo e conservazione della permeabilità ecologica dei corridoi;
 - b) l'inserimento, progressivo e in coerenza con le indicazioni dell'Amministrazione, di pratiche di coltivazione a basso impatto quali l'uso di tecniche di agricoltura conservativa, produzioni agricole biologiche, produzioni agricole integrate e fertilizzazione bilanciata e avvicendamento colturale;
 - c) il mantenimento e il potenziamento delle siepi, dei filari campestri e delle fasce tampone boscate, in particolare lungo le sponde di tutti i canali minori;
 - d) il mantenimento e il ripristino (in caso di interventi di adeguamento e sistemazione) della naturalità dei corsi d'acqua della rete rurale, con la presenza di vegetazione arborea ed arbustiva sulle sponde, in vece di strutture totalmente cementate;
 - e) il mantenimento e il potenziamento delle fasce vegetate laterali a infrastrutture stradali e ferroviarie;
 - f) si precisa che l'inserimento, il potenziamento e/o il ripristino di elementi vegetali (areali, lineari, puntuali) di cui ai punti a), c), d) ed e) del presente articolo, avvenga previo studio da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
2. Si specifica, per tutti i riferimenti al mantenimento e potenziamento degli elementi vegetali, che i medesimi sono da scegliere tra specie esclusivamente autoctone.

41.9 Ambiti territoriali estrattivi (A.T.E.)

1. La coltivazione delle sostanze minerali di cava è regolata dalla L. R. n. 14 del 8 agosto 1998 e dal Piano Cave della provincia di Brescia, settori sabbia e ghiaia, approvato con delibera del Consiglio Regionale del 25 novembre 2004 che fa parte integrante del presente articolo con le previsioni di piano.

La ditta interessata dovrà munirsi anche del permesso di costruire comunale ai sensi del D.P.R. 380/01.

Tutte le zone nelle quali sono presenti attività estrattive dovranno essere convenientemente recintate onde preservare l'incolumità pubblica.

Le recinzioni dovranno essere del tipo trasparente e di altezza di m. 2.00.

In caso di abbandono o di cessazione dell'attività estrattiva, i terreni interessati dalla stessa potranno essere recuperati secondo quanto previsto dalle convenzioni alla destinazione agricola, ovvero essere destinati ad attività connesse anche con il tempo libero secondo i progetti che dovranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

41.10 P.L.I.S. "Macogna"

1. Sono aree nelle quali le I comuni di Berlingo, Cazzago S. Martino, Rovato e Travagliato hanno individuato nei loro territori un ambito di valore paesistico ambientale, interessato dall' A.T.E. G14, quale Parco Locale di Interesse Sovracomunale, a garanzia di un effettivo recupero ambientale.

Le stesse Amministrazioni hanno già approvato una convenzione per la costituzione di un ufficio comune per la gestione del parco denominato "Macogna".

Le norme attuative specifiche pertanto vengono rinviate agli studi particolari e alle NTA dello stesso P.L.I.S. che segue il recupero dell'A.T.E.

In attesa delle norme specifiche valgono le norme della zona "E1" – agricola produttiva salvaguardando la mobilità e le fasce di rispetto.

Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

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

1. Superficie territoriale (ST)

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

2. Superficie fondiaria (SF)

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

3. Indice di edificabilità territoriale (IT)

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

4. Indice di edificabilità fondiaria (IF)

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

5. Carico urbanistico (CU)

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

6. Dotazioni Territoriali (DT)

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

7. Sedime

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

8. Superficie coperta (SCOP)

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

9. Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10. Indice di permeabilità (IPT/IPF)

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

11. Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12. Superficie totale (STOT)

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

13. Superficie lorda (SL)

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

14. Superficie utile (SU)

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

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

15. Superficie accessoria (SA)

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

La superficie accessoria ricomprende:

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

- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde devono essere considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

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

16. **Superficie complessiva (SC)**

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

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

17. **Superficie calpestabile (SCAL)**

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

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

18. **Sagoma**

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

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

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

20. **Piano fuori terra**

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

21. **Piano seminterrato**

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

al terreno posto in aderenza all'edificio.

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

22. Piano interrato

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

23. Sottotetto

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

24. Soppalco

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

25. Numero dei piani

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

26. Altezza lorda

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

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

27. Altezza del fronte

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

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

In caso di tetti inclinati con copertura a due falde, l'altezza del fronte di testa è la media di quelle rilevate in colmo e gronda.

Sulle coperture piane i parapetti ciechi non possono superare l'altezza di 1,20 m rispetto alla sommità delle strutture perimetrali.

28. Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29. Altezza utile

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

30. Distanze

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

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

31. Volume tecnico

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

32. Edificio

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

33. Edificio Unifamiliare

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

La presente definizione non opera ai fini dell'applicazione del DPR 380/2001, art. 17, c. 3, lett. b).

34. Pertinenza

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

35. Balcone

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

36. Ballatoio

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

37. Loggia/Loggiato

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

38. Pensilina

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

39. Portico/Porticato

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

40. Terrazza

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

41. Tettoia

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

42. Veranda

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

43. Superficie scolante impermeabile dell'intervento

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

44. Altezza urbanistica (AU)

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

45. Volume urbanistico (VU)

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