REGIONE LOMBARDIA PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI TRAVAGLIATO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

RETTIFICA

ai sensi dell'art. 13 comma 14-bis della L.R. 12/05

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:102TRV
FASE: 01-RETTIFICA
REVISIONE: 00
DATA: APRILE 2021

A01

ai sensi delle vigenti leggi sui diritti d'autore questo documento non può essere copiato o riprodotto senza autorizzazione di Planum Studio Tecnico Associato Cadenelli & Loda

INDICE

TITOLO I
NORME GENERALI

Art. 1	Contenuti ed efficacia del Piano delle Regole	pag. 5
Art. 2	Finalità e ambito di applicazione della normativa del Piano Delle Regole	pag. 5
Art. 3	Rapporti del Piano Delle Regole con il Piano Dei Servizi e il Documento Di Piano	pag. 5
Art. 4	Definizione dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi	pag. 6
Art. 5	Definizione generali	pag. 12
Art. 6	Definizione degli interventi edilizi	pag. 13
Art. 7	Destinazioni d'uso del territorio e degli edifici	pag. 14
Art. 8	Mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili	pag. 20
Art. 9	Modalità di attuazione	pag. 20
Art. 10	Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche	pag. 22
Art. 11	Dimensione minima degli alloggi	pag. 22
Art. 12	Contributo di costruzione	pag. 22
Art. 13	Determinazione della dotazione di aree per servizi di interesse generale	pag. 23
Art. 14	Realizzazione di parcheggi – Norma generale	pag. 24
Art. 15	Parcheggi pertinenziali privati	pag. 25
Art. 16	Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	pag. 26

TITOLO II
NORME DI SETTORE

Art. 17	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	pag. 27
Art. 18	Norma finalizzata al risparmio energetico	pag. 27
Art. 19	Normativa geologica e Regolamento di polizia idraulica	pag. 27
Art. 20	Normativa paesistica	pag. 30
Art. 21	Normativa per gli insediamenti commerciali	pag. 32
Art. 22	Normativa di salvaguardia ambientale	pag. 33
Art. 23	Impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione	pag. 35

TITOLO III
NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 24	Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano	pag. 38
Art. 25	Ambiti del Piano dei Servizi	pag. 38
Art. 26	Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato	pag. 38
Art. 27	Norme generali per ambiti ed aree del Piano delle Regole	pag. 38
Art. 28	Recinzioni e pertinenze	pag. 39
Art. 29	Ambito A – Nuclei di Antica Formazione	pag. 40
Art. 30	Ambito B1 - Residenziale di completamento intensivo	pag. 51
Art. 31	Ambito B2 - Residenziale di completamento estensivo	pag. 52
Art. 32	Ambito C – Residenziale di espansione in atto	pag. 54
Art. 33	Ambito D1 - Produttivo di completamento	pag. 54
Art. 34	Ambito D2 – Produttivo di completamento speciale	pag. 56
Art. 35	Ambito D3 - Produttivo di espansione in atto	pag. 57
Art. 36	Ambito D4 – Riqualificazione urbanistica	pag. 58
Art. 37	Ambito DC - Attrezzature per la distribuzione di carburanti	pag. 61
Art. 38	Ambito VP - Verde privato	pag. 62
Art. 39	Aree agricole e di valore paesaggistico-ambientale – Norme generali	pag. 63
Art. 40	Area E1 - Agricola strategica	pag. 67
Art. 41	Area E2 - Agricola di salvaguardia	pag. 69
Art. 42	Area E3 - Ambientale paesaggistica	pag. 70
Art. 43	Area di riqualificazione ambientale e paesaggistica	pag. 72
Art. 44	Aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 73

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. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.
2. Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..
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 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 o 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

4.1 St: Superficie territoriale

1. Misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definite dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847.

4.2 Sf: Superficie fondiaria o lotto edificabile

1. Misurata in mq, è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.
   In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, ai fini del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T. che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

4.3 Sc: Superficie coperta

1. Misurata in mq, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, comprese le murature, le logge, i portici, le scale, le autorimesse e i fabbricati accessori (depositi, serre, tettoie, i vani contenenti gli impianti tecnici ecc.).
2. Dal computo della superficie coperta sono esclusi:
   - balconi, tettoie, sporti di gronda, pensiline d'ingresso e simili con aggetto fino a m. 2,00;
   - per le sole destinazioni non residenziali, le tettoie a sbalzo con aggetto fino a m. 3,00;
   - le scale esterne di sicurezza qualora richieste dalla normativa antincendio;
   - le cabine per la trasformazione di energia elettrica.
3. Nella determinazione della Sc viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

4.4 Slp: Superficie lorda di pavimento

1. Misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, con altezza massima di interpiano pari a mt. 5,00 compresi gli ascensori e le scale interne conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta. Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità per i locali di tipo a) dell'articolo 3.4.3 del regolamento di igiene o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante e comunque con altezza interna superiore a mt.2,60. Qualora l'altezza effettiva di interpiano sia superiore a mt. 5,00 la Slp si conteggia doppia. Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti - anche se aperte su tutti i lati -, delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 3,00, nonché dei depositi e dei magazzini.
2. Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:
   - le superfici interrate o seminterrate di altezza massima pari a m. 2,60 fra pavimento e soffitto adibite a cantina, lavanderia, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale, nonché le autorimesse e gli spazi di manovra posti nella proiezione del fabbricato;
   - le logge, i portici nel limite del 30% della s.l.p. ammessa sul lotto nonché gli aggetti aperti come terrazze e balconi ed i sottotetti comunque non abitabili; le logge e i portici nell'Ambito A concorrono alla superficie lorda di pavimento.

- le superfici coperte di altezza massima pari a m. 2,60 poste all'esterno della proiezione del fabbricato principale, destinate esclusivamente a tunnel per l'accesso alle autorimesse o ai parcheggi posti al piano interrato o seminterrato;
- i volumi tecnici, come definiti ai sensi dell'art. 5.1 delle presenti norme, collocati al di sopra delle altezze massime; per gli edifici produttivi esistenti non sono computabili i volumi tecnici necessari a migliorare condizioni igieniche e sanitarie dei luoghi destinati alle attività produttive. Nel caso di interventi sull'esistente, sono considerati volumi tecnici i locali per ascensore, scale di sicurezza e rampe per il superamento delle barriere architettoniche, anche se collocati all'esterno dell'ingombro dell'edificio;
- le cantine, anche di negozi, purché senza autonomia funzionale, locali lavanderia, stireria, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale comprese le autorimesse, i locali integrativi (tavernette, stanza giochi bambini, ecc.) al servizio della residenza purché interrati o seminterrati con estradosso del solaio piano massimo a quota di + 1,50 m;
- le autorimesse interrate con estradosso del solaio piano a quota massima pari a 0,00 m rispetto alla quota della strada più vicina utilizzata per l'accesso carraio, esterne alla proiezione dell'edificio fino ad una s.l.p. massima di 50 mq.;
- le autorimesse nell'ambito della dotazione prescritta dalla L.122/89 con vincolo di destinazione d'uso e pertinenzialità registrato e trascritto, e con altezza netta interna non superiore a mt. 2,60;
- i portici asserviti ad uso pubblico;
- i portici condominiali con vincolo di destinazione;
- le cabine per la trasformazione di energia elettrica.

3. La s.l.p. negli edifici di antica formazione, al solo fine del calcolo del contributo di costruzione, viene computata considerando una larghezza virtuale delle murature pari a cm. 30.
4. Nella determinazione della s.l.p. viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

4.5 Su: Superficie utile

1. Misurata in mq, ai sensi del DM 801/77 e s.m.i. e della legislazione regionale vigente, è la superficie di pavimento degli immobili ai vari piani, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e di finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

4.6 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.

4.7 Sp: Superficie permeabile

1. Misurata in mq è la è la parte di Sf o di St che al termine dell'intervento edificatorio deve risultare permeabile, sistemata a verde ed opportunamente piantumata; la Sp coincide con il verde profondo definito al Titolo III, capitolo 2, paragrafo 3.2.3. del Regolamento Locale di Igiene.
2. Si considera superficie non permeabile:
   - la superficie coperta (Sc) come definita al precedente punto 4.3, compreso anche lo spessore dei muri perimetrali anche se scomputati dal calcolo della superficie coperta;
   - le pavimentazioni continue, ad eccezione dei vialetti pedonali e dei marciapiedi con larghezza massima pari a 150 cm;
   - qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;
   - le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) verranno considerate permeabili nella misura certificata dalla scheda tecnica allegata al progetto, in base alla tipologia e ai materiali con i quali sono realizzate.
3. Non vengono considerate come permeabili, anche se realizzate in pavimentazioni discontinue verdi, le rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati.
4. La verifica della superficie permeabile va effettuata solamente in caso di nuove costruzioni e nei piani attuativi. Il rapporto di superficie permeabile può essere derogato esclusivamente nei casi in cui, alla data di adozione delle presenti norme, sia già inferiore al valore determinato nella disciplina specifica di ambito; in questo caso gli interventi non possono comunque ridurre ulteriormente tale valore.

4.8 H: Altezza dei fabbricati

1. Misurata in m, l'altezza di un fabbricato è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico o privato (quota stradale o marciapiede), fino alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.
2. Qualora il solaio dell'ultimo piano agibile non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.
3. Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.
4. In caso di copertura con struttura in legno in travetti ed assito, l'altezza va misurata all'intradosso del travetto dell'orditura secondaria.
5. In caso di parapetti su coperture piane o di coronamenti superiori a 1,20 m l'altezza si calcola al filo superiore degli stessi.
6. Per i fabbricati di carattere produttivo ed agricolo produttivo l'altezza è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico o privato (quota stradale o marciapiede), fino alla quota del piano di scorrimento inferiore del carro ponte o, in mancanza, al sottotrave, salve maggiori altezze dettate da particolari esigenze e autorizzate dall'amministrazione.
7. Nel caso di suolo non orizzontale l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.
8. 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.
9. Non costituiscono piano di riferimento:

- le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, ricavati a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione;
- i cavedi di aerazione e illuminazione.

10. Il piano di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi deve essere determinato in sede di approvazione del piano stesso mediante l'individuazione di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00, secondo la morfologia del terreno allo stato di fatto. Tale piano di riferimento è utilizzato per la determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.
11. 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 8 potranno essere autorizzati mediante richiesta di idoneo titolo abilitativo.
12. In caso di costruzione a schiera o a terrazze l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m. 6,00.
13. I volumi tecnici, come definiti dall'art. 5.1, possono superare l'altezza di zona fino a m 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.
14. 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.
15. Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione le altezze massime consentite nelle singole zone del Piano delle Regole, qualora non espressamente regolate dalle presenti norme, sono quelle definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444, art.8.
16. Nella determinazione dell'altezza viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

4.9 V: Volume

1. Misurato in mc, è il prodotto della Slp dei singoli piani per un'altezza teorica per piano di mt. 2,70 nel caso della residenza. Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le grandi strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt 3,00 per piano.
   La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentirne il calcolo ove necessario.

4.10 Df: Distanza dai fabbricati

1. Misurata in m, è la distanza minima, alle differenti quote e ad ogni singolo piano, misurata ortogonalmente in proiezione orizzontale tra le costruzioni fuori terra che definiscono la sagoma della superficie coperta.
2. La distanza tra edifici con pareti antistanti, anche non finestrate, anche se della medesima proprietà, deve essere non inferiore alla misura indicata nella singola disciplina di ambito o area.
3. Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica purché la loro profondità non superi i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a m 5,00.
4. La presente norma non si applica in caso d'interventi assoggettati a piano attuativo, con previsione plani volumetrica, ai sensi dell'articolo 9 del DM 1444/68.

5. Non sono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici accessori e principali, per i quali si fa riferimento alle prescrizioni del Codice Civile, purché con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a m 3.00; tali accessori devono comunque essere ammessi dalla disciplina specifica di zona.

4.11 Ds: Distanza dalle strade

1. Misurata in m, è la distanza minima misurata a squadro in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal confine stradale. Ai sensi del D. Lgs. 285/92 e s.m.i., il confine stradale è inteso 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 all'Amministrazione Comunale.
3. Le piscine devono rispettare una distanza minima dalle strade di 1,50 m.
4. Per le strade di competenza comunale classificate ai sensi del D. Lgs. n. 295/92 di tipo "E" ed "F" all'interno del centro abitato, è sempre ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle norme relative ai singoli ambiti purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:
   - venga mantenuto il distacco tra i fabbricati ai sensi dell'art. 4.10;
   - vengano comunque rispettati gli allineamenti preesistenti nei lotti adiacenti a quello oggetto di edificazione;
   - venga registrata e trascritta apposita convenzione tra i confinanti.
5. Le distanze minime previste per ciascuna zona in conformità al D. Lgs. n. 295/92 e s.m.i. 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.
6. 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.

4.12 Dc: Distanza dai confini di proprietà

1. Misurata in m, è la distanza minima misurata a squadro in proiezione orizzontale, della sagoma della superficie coperta dai confini del lotto edificabile, come indicata nella singola disciplina di ambito o area.
2. I locali totalmente interrati non costituenti s.l.p. possono sempre derogare alla distanza dai confini.
3. È sempre 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:
   - venga mantenuto il distacco tra i fabbricati ai sensi dell'art. 4.10;
   - venga registrata e trascritta apposita convenzione tra i confinanti.
4. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica, la distanza minima indicata per i confini di proprietà deve essere mantenuta anche rispetto ai limiti che separano gli ambiti del tessuto urbano consolidato dagli ambiti dei servizi pubblici.
5. Le piscine devono rispettare una distanza minima dai confini di 1,50 m, derogabile mediante scrittura privata tra confinanti.
6. Per i casi non evidenziati dal presente articolo si rimanda al DM 1444/68 e al codice civile.

7. Non sono considerate, nella determinazione delle distanze dai confini, le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione.

4.13 Iut: Indice di utilizzazione territoriale

1. Misurato in mq/mq, definisce la superficie lorda di pavimento (Slp) massima costruibile per mq di superficie territoriale (St).

4.14 Iuf: Indice di utilizzazione fondiaria

1. Misurato in mq/mq, definisce la superficie lorda di pavimento (Slp) massima costruibile per mq di superficie fondiaria (Sf).

4.15 Ud: Utilizzazione predefinita

1. Misurata in mq, è il valore assoluto di superficie lorda di pavimento insediabile per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o superficie territoriale cui viene riferito.

4.16 Rc: Rapporto di copertura

1. È il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie coperta (Sc) e la superficie territoriale (St) o fondiaria (Sf).

4.17 Cd: Copertura predefinita

1. Misurata in mq, è il valore assoluto di superficie coperta insediabile per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o superficie territoriale cui viene riferito.

4.18 Rp: Rapporto di permeabilità

1. È il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale (St) o fondiaria (Sf).

4.19 Utilizzazione degli indici e aree di pertinenza

1. Sono aree di pertinenza quelle che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria (volume o slp).
2. Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo di volume o slp edificabile consentito dalle presenti norme.
3. Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano, non potranno 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. Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT (25 marzo 2011), i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria proprietà unitaria.
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.

ART. 5 DEFINIZIONI GENERALI

5.1 Volumi tecnici

1. Si considerano volumi tecnici gli spazi necessari alla collocazione degli impianti funzionali all'edificio quali: impianto termico, condizionamento e trattamento aria, elettrico, idrico e del gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza, pannelli solari e fotovoltaici e relativi accessori, antenne per impianti televisivi e satellitari e per radioamatori. Le serre bioclimatiche sono considerate volumi tecnici ove presentino le caratteristiche di cui all'art. 4, comma 4, della LR 39/2004.

5.2 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 mq di Sc e con H massima pari a 2,40 m, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'articolo 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.

5.3 Pergolati e gazebo

1. Fatta eccezione per gli ambiti territoriali appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione è consentita la costruzione di pergolati in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria a condizione che:
   a) non abbiano altezza superiore a 2,50 m;
   b) interessino una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
   c) abbiano almeno un lato addossato all'edificio principale;
   d) la superficie permeabile della copertura non sia inferiore al 70% della superficie complessiva del pergolato;
   e) i pilastri siano posti ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà;
   f) non prevedano occlusioni in vetro o altri materiali delle pareti.
2. La disciplina di cui al comma precedente non è applicabile alle strutture prefabbricate tipo "gazebo" (sostegno in tubolari di ferro), la cui installazione deve prevedere un tipo di copertura permeabile, con struttura semplicemente appoggiata al suolo.
3. Le strutture disciplinate ai precedenti commi 1 e 2 costituiscono elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, ai sensi dell'art. 6, c. 2 lett. e) del DPR 380/2001.

5.4 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 s.m.i.:
   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) pubblica illuminazione;
g) spazi di verde attrezzato;
h) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione 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.

5.5 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 s.m.i.:
   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 quartieri;
   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, alla bonifica di aree inquinate;
   l) cimiteri.

ART. 6 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Per manutenzione ordinaria s'intende quanto definito dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. a), della LR 12/05 e s. m. e i. e dall'art. 3, comma 1, lett. a) del DPR 380/01 e s. m. e i.
2. Per intervento di manutenzione straordinaria s'intende quanto definito: dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. b), della LR 12/05 e s. m. e i. e dall'articolo 3, comma 1, lett. b), del DPR 380/01 e s. m. e i.
3. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intende quanto definito dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. c), della LR 12/05 e s. m. e i. e dall'art. 3, comma 1, lett. c) del DPR 380/01 e s. m. e i.
4. Per intervento di ristrutturazione edilizia s'intende quanto definito dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. d), della LR 12/05 e s. m. e i. e dall'articolo 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/01 e s. m. e i.
5. Per intervento di nuova costruzione s'intende quanto definito dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. e), della LR 12/05 e s. m. e i. e dall'art. 3, comma 1, lett. e) del DPR 380/01 e s. m. e i.
6. Per intervento di ristrutturazione urbanistica s'intende quanto definito dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. f), della LR 12/05 e s. m. e i. e dall'art. 3, comma 1, lett. f) del DPR 380/01 e s. m. e i.

ART. 7 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

7.1 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.

7.2 Elenco delle destinazioni d'uso

1. RESIDENZIALI

1.1 Residenze

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

Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono equiparate alle residenze le seguenti strutture ricettive non alberghiere come definite dai rispettivi articoli della medesima legge:

- case per ferie - art. 23;
- case e appartamenti per vacanze - art. 26;
- foresterie lombarde - art. 27;
- locande - art. 28;
- bed & breakfast - art. 29.

2. DIREZIONALI

2.1 Attività terziarie

Attività inerenti la 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.

2.3 Autotrasporti

Attività connessa all'autotrasporto, comprese le relative pertinenze (officine di manutenzione, lavaggi, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi).

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 s.m.i..

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 decreto legislativo n. 114 del 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 s.m.i..
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, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, 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.

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 slp 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 immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della slp.
3. Le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di accesso al pubblico e senza magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci sono ammissibili senza il reperimento di servizi pubblici, di cui all'art. 13 delle presenti norme, ovunque sia ammessa la destinazione ad esercizio commerciale di vicinato, purché la s.l.p. 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 delle LR 12/2005 e 8/2013, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo in locali 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 automatica) e stirerie; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, centri estetici, istituti di bellezza, saune e palestre; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari. Rientrano dell'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 di servizio del titolare o per la custodia 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.
5.3 Produttive extra agricole in aree agricole
Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento di attività produttiva artigianale e/o industriale collocata in area agricola non adibiti all'uso agricolo.

6. AGRICOLE
6.1 Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola
Si intendono le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività produttive agricole, di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
6.2 Serre fisse
Organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.
6.3 Allevamenti zootecnici
Fabbricati ed aree scoperte adibite all'allevamento del bestiame e attività connesse.

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

6.3.1 allevamenti zootecnici famigliari

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

6.3.2 allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

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

a) bovini - equini (tranne vitelli a carne bianca): numero massimo 100 capi e comunque con peso vivo max allevabile 450 ql con l'obbligo aggiuntivo al rispetto delle Migliori Tecnologie Disponibili (MTD) di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata;
b) bovini - equini (tranne vitelli e carne bianca): numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore a 900 ql;
c) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
d) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
e) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
f) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
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 precedente categoria "6.3.2".

6.3.4: allevamenti cani e pensioni

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

6.3.5: allevamenti animali da pelliccia

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

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

Le distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di nuovi edifici o per il cambio di destinazione d'uso degli esistenti.
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 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 LR 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) scuole private;
e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
f) attività scientifiche di ricerca;
g) attività sportive e ricreative;
h) centri oratoriali;
l) centri sociali.
m) teatri;
n) cinema.

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. 8 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI

1. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con o senza opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia, come definita al precedente art. 7: direzionale (2), commerciale (3) esclusi gli esercizi di vicinato (3.1) o turistica (4).
2. La dotazione di servizi pubblici per i cambi d'uso di cui al comma 1 deve essere determinata secondo i parametri di cui al successivo art. 13, intendendo dovuto l'eventuale conguaglio rispetto alla destinazione preinsediata.
3. Per quanto attiene il reperimento e/o la monetizzazione, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso può essere interamente monetizzato; in questo caso il mutamento di destinazione d'uso non può riguardare Slp maggiori di mq 250.
4. 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.
5. Per gli interventi di cambio di destinazione, qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
6. 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 s.m.i..
7. 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 s.m.i., provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della l.r. 8/2013, con il supporto dell'apposita tavola cartografica parte del Piano delle Regole.

ART. 9 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il Piano delle Regole si attua attraverso:
   - titoli abilitativi diretti;
   - titoli abilitativi diretti soggetti a convenzionamento (PdCC permesso di costruire convenzionato);
   - piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sempre ammessi ai sensi dell'art. 6, c.1, DPR 380/2001.

9.1 Convenzioni dei piani attuativi

1. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:
   - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
   - la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.
2. La convenzione di cui al comma 1 deve stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

9.2 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 1150/42, dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. e degli articoli 10 e 36 della LR 12/05 e s.m.i..
2. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'art. 28 della L 1150/42 e successive modifiche e dall'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i..
3. 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.
4. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni d'uso previste consentano una totale monetizzazione dello standard urbanistico 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. In questo caso il permesso di costruire non è da intendere convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i., pertanto non necessita dell'approvazione del Consiglio Comunale.
5. Ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, LR 12/2005 e s.m.i., 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 interventi di nuova costruzione 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 LR ed è approvata dalla giunta comunale.

ART. 10 ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Tutte le nuove edificazioni devono rispettare ed attuare la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

ART. 11 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. In tutto il territorio comunale, ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale deve garantire una quota, da calcolarsi sull'intero edificio, di alloggi aventi superficie utile non inferiore a 55,00 mq.
   La presente norma non si applica:
   a) in casi d'interventi di edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo;
   b) nei casi in cui alloggi ricavati da ristrutturazione di edifici esistenti qualora con l'intervento si recuperi un numero di unità abitative non superiore a quattro.
2. In ogni intervento attuabile con permesso di costruire singolo o nel complesso di interventi previsti con preventivo piano attuativo la quota di cui al precedente comma, arrotondata per difetto, deve essere garantita per il 70% del numero delle unità abitative previste, mentre il restante 30% può avere dimensioni inferiori.
3. Nel caso in cui, in applicazione delle norme previste ai precedenti commi, la volumetria concessa per le nuove costruzioni residenziali nei lotti liberi non consenta di raggiungere la superficie minima necessaria per soddisfare alla dimensione minima di un alloggio, tale parametro si intende implicitamente derogabile.
4. La superficie utile di cui al precedente comma 1 è da conteggiare conformemente alle prescrizioni i cui al DM 801/77 e s.m.i. e alla legislazione regionale vigente.

ART. 12 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.
2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.
3. Per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione viene ridotto del 20%.
4. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, pari al 5%, da destinare obbligatoriamente agli interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità previsti dal PGT. Si rimanda, per l'attuazione della presente norma, all'art. 43 punto 2 bis della L.R. 12/05.

ART. 13 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

13.1 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: - 9,00 mq/ab, monetizzabili in caso di interventi assoggettati a permesso di costruire convenzionato;
   - 31,50 mq/ab, monetizzabili in caso di interventi assoggettati a piano attuativo;
   b) direzionale: 100% slp monetizzabile;
   c) commerciale esercizi di vicinato nei NAF: 100% slp monetizzabile;
   d) commerciale esercizi di vicinato: 100% slp monetizzabile;
   e) commerciale medie strutture di vendita: 150% slp, di cui 100% per parcheggi non monetizzabile;
   f) commerciale grandi strutture di vendita: 200% slp, di cui 150% per parcheggi non monetizzabile;
   g) commerciale pubblici esercizi nei NAF: 100% slp monetizzabile;
   h) commerciale pubblici esercizi: 100% slp, di cui 50% per parcheggi non monetizzabile;
   i) commerciale all'ingrosso: 50% slp, di cui 100% per parcheggi non monetizzabile;
   l) commerciale attività di pubblico spettacolo: 200% slp, di cui 100% per parcheggi non monetizzabile;
   m) turistico: 100% slp, di cui 50% per parcheggi non monetizzabile;
   n) produttivo: - 10% slp, di cui 50% per parcheggi monetizzabile, in caso di interventi assoggettati a permesso di costruire convenzionato;
   - 20% slp, di cui 50% per parcheggi monetizzabile, in caso di interventi assoggettati a piano attuativo;
   o) attrezzature private di interesse pubblico: 100% slp, di cui 50% per parcheggi non monetizzabile.

4. La quota di servizi pubblici non monetizzabile nei casi di cui alla precedente lettera h) è derogabile in caso di dimostrata impossibilità di reperimento, fatta salva la disponibilità di una superficie

equivalente a parcheggi pertinenziali privati o una adeguata dotazione di parcheggi pubblici esistenti in prossimità.

5. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di Slp pro-capite pari a 37,00 mq/abitante.

13.2 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 e/o monetizzazione dei servizi pubblici di qualità aggiuntivi.
2. Per servizi pubblici di qualità si intende la dotazione aggiuntiva da garantire rispetto a quanto previsto dal precedente art. 13.1, espressa come di seguito:
   - in mq per abitante insediabile per la destinazione residenziale;
   - in % sulla s.l.p. insediabile per le destinazioni non residenziali.

   La quantificazione è da effettuare sulla edificabilità effettiva interessata dall'intervento edilizio.
   Salvo diverse disposizioni specifiche, i servizi pubblici di qualità sono sempre monetizzabili applicando i valori stabiliti in materia da apposita deliberazione della Giunta Comunale.
3. 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.
4. Nel caso di cessione di aree o realizzazione di servizi pubblici di cui al comma precedente 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.
5. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici di qualità è effettuata secondo i seguenti parametri:

a) residenza:	40% slp;
b) direzionale:	70% slp;
c) commerciale esercizi di vicinato:	70% slp;
d) commerciale medie strutture di vendita:	70% slp;
e) commerciale grandi strutture di vendita:	100% slp;
f) commerciale pubblici esercizi:	70% slp;
g) commerciale all'ingrosso:	70% slp;
h) turistico:	70% slp;
i) produttivo:	25% slp;
l) attrezzature private di interesse pubblico:	100% slp.

ART. 14 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. Tutti i parcheggi di nuova realizzazione, sia pubblici che privati ad uso pubblico, devono rispettare i seguenti criteri progettuali e attuativi:
   a) devono essere realizzati secondo criteri di progettazione che rispondano alla qualità, a criteri di tutela ambientale e alla compatibilità tipologica complessiva dell'ambito. I criteri di realizzazione dei parcheggi devono tener conto, inoltre, di un adeguato rapporto di area filtrante, ovvero della superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana;
   b) i parcheggi di superficie devono essere adeguatamente alberati, prevedendo un numero minimo di presenze arboree ad alto fusto in essenze autoctone pari a 1 albero ogni 4 posti auto; al fine di favorire la realizzazione di parcheggi alberati, le superfici a verde destinate alla piantumazione, potranno 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;
   c) i parcheggi di superficie devono essere adeguatamente illuminati, i fasci luminosi non devono essere rivolti verso l'alto;
   d) i parcheggi a raso devono essere realizzati prevedendo adeguati percorsi pedonali;
   e) i parcheggi a contatto con parchi e altri ambiti aventi rilevante significato paesistico e ambientale, devono avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;
   f) per le strutture di parcheggio pluripiano, interrate o in elevazione, devono essere preliminarmente verificate le specifiche condizioni di impatto ambientale e di generazione di traffico;
   g) la realizzazione di parcheggi di sottosuolo deve comunque garantire, ove possibile, la sistemazione a verde di parte della copertura in superficie anche con piantumazioni d'alto fusto in essenze autoctone.

ART. 15 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 un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42.
2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma 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. 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.
4. 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, potrà 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. 11 marzo 2005, n. 12.

ART. 16 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore vincolante esclusivamente all'esterno delle aree soggette a pianificazione attuativa: in fase di progettazione possono essere integrate, precisate o modificate comunque all'interno delle fasce di rispetto indicate dal PGT.
2. Tutte le trasformazioni urbanistiche lungo la viabilità extra urbana dovranno prevedere accessi limitati e raggruppati alla rete comunale ed eventualmente provinciale, non potendo prevedere accessi a singoli lotti su strade di importanza sovra locale come definito 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. 17 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, LR 12/05 e s. m. e i., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 6, comma 5, delle presenti norme. Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo; ad eccezione di quanto di seguito prescritto dal presente articolo, esso è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui alle presenti norme.
3. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articoli 63 e 64:
   - gli ambiti 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.
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 LR 12/05 e s. m. e i. 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. n. 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 1 ter della L.R. n. 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. 29 delle presenti norme.

ART. 18 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO

1. Gli interventi in tema di efficientamento energetico sono disciplinati dal Regolamento Edilizio comunale.

ART. 19 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/7374 del 28 maggio 2008, nonché dell'elaborato del Reticolo Idrico Minore.

2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono gli studi di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, sono allegati al Piano delle Regole del PGT per farne parte integrante e sostanziale.
3. In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al precedente comma 1 del presente articolo ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della LR 12/05 e s. m. e i. le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme. 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.

19.1 Norme di fattibilità geologica per le azioni di piano

Lo studio condotto ha evidenziato la presenza nel territorio di Travagliato di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche. Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite a quattro classi e sono state cartografate nella CARTA DI FATTIBILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO (TAV. 6) realizzata in scala 1:5.000.

All'interno di ciascuna classe sono presenti differenti situazioni (sottoclassi) che sono state distinte sulla carta in base al tipo di controindicazione o di limitazione alla modifica della destinazione d'uso. Laddove si verifica una sovrapposizione di due o più classi o sottoclassi, questa è indicata in carta. La descrizione delle classi, per maggiore chiarezza espositiva, è effettuata a partire dalla classe che presenta maggiori limitazioni.

CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

Questa classe comprende aree soggette ad una forte restrizione della fattibilità.

All'interno di questa classe è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma1, lettere a), b) e c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie all'adeguamento per la normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, previa valutazione attenta e puntuale della tipologia del dissesto e del grado di rischio. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

4a - Area con emergenza della falda (Fontanile Bissa, Lago degli Aironi)

Sono vietate attività che possono costituire un rischio per la qualità delle acque di falda affiorante.

CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
All'interno delle aree definite in classe 3 sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopo edificatorio e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

3a - Area a vulnerabilità delle acque sotterranee alta e molto alta
La realizzazione di insediamenti potenzialmente idroinquinanti (ad es. gli insediamenti produttivi che sono assoggettati alla disciplina di cui all'art.3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia) è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che 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.

3b - Area interessata in passato da attività estrattiva recuperata a discarica
La realizzazione di edifici è sconsigliata o comunque subordinata ad indagine geologica e geotecnica che risalga alla natura e alle caratteristiche meccaniche dei materiali riportati.

3c - Depressione di cava dismessa
Eventuali nuovi interventi sono subordinati ad indagine geologica che valuti la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito.

3d - Area sottoposta a procedimento ai sensi del D. lgs. 152/06.
Gli eventuali interventi compatibili sono definiti nel corso del procedimento di bonifica.

3e – Area di discarica attiva.
Per le aree di discarica attiva le destinazioni d'uso del terreno sono definite nell'autorizzazione.

3f – Area estrattiva compresa la fascia di rispetto.
Eventuali nuovi interventi sono subordinati ad indagine geologica che valuti la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito con particolare riferimento alla stabilità delle scarpate esistenti.

CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI
2 - Area a vulnerabilità delle acque sotterranee mediamente alta.
In caso di insediamenti potenzialmente idroinquinanti la relazione geologica e geotecnica da realizzare ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti verificherà anche la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, darà apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

PROCEDURE PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA GEOLOGICA
Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.
Copia della relazione geologica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (l.r. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/2005, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste nel testo unico sulle costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008)

SISMICITÀ DEL TERRITORIO
In seguito all'applicazione del secondo livello di analisi, come previsto dalla D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 e successiva D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008, non si è rilevata la presenza sul territorio di aree soggette a fenomeni di amplificazione litologica superiori a quanto previsto dalla normativa tecnica nazionale (D.M. 14 gennaio 2008).

AREE DI SALVAGUARDIA DEL POZZO
Sulla carta sono riportate anche le aree di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile.

Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile.
La zona di tutela assoluta delle opere di captazione, prevista dal D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94), deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio e deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e a infrastrutture di servizio.

Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile.
La zona di rispetto del pozzo comunale di via S. Giulia è stata definita mediante il criterio temporale previsto dalle *Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art.9, punto 1, lett. f del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)*" e dalla D.G.R. del 27 giugno 1996 n.6/15137.
Di conseguenza al suo interno le prescrizioni contenute nell'Allegato 1 alla D.G.R. 10 aprile 2003 - n.7/12693 potranno essere applicate in sede autorizzativa, senza ulteriori approfondimenti e verifiche.

19.2 Regolamento di Polizia Idraulica
Si rinvia allo studio per il Reticolo Idrico Minore del Territorio Comunale vigente.

ART. 20 NORMATIVA PAESISTICA

20.1 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 molto elevata.
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
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, nella relazione paesistica di cui all'art. 20.2, 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.

20.2 Verifica dell'incidenza dei progetti

1. All'esterno dei beni vincolati con decreto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi edilizi che comportano un'alterazione dello stato dei luoghi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione paesistica che accompagna il progetto e predisposta da parte del progettista.
3. Nei casi in cui il grado di incidenza del progetto è compreso tra 5 e 16, l'intervento è assoggettato al parere della commissione per il paesaggio.
4. Esclusivamente nel caso di attuazione subordinata a piano attuativo, la verifica del grado di incidenza è supportata dalla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, con i seguenti contenuti minimi:
   a) si deve rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro coni visuali significativi;
   b) si deve consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
   c) si deve presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
   d) si deve prevedere un approfondito progetto del verde.

20.3 Tutela ambientale e paesistica

1. Le disposizioni di tutela del paesaggio sono dettate agli artt. 20.3 e 20.4 delle NTA del Documento di Piano.

20.4 Tutela e sviluppo del verde

1. In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
2. Ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
3. Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.
4. Il taglio di alberi è sempre ammesso per le coltivazioni arboree produttive.
5. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale di interesse pubblico, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e delle sedi stradali.

ART. 21 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

21.1 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. 13 delle presenti norme;
   b) l'accesso e l'uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi a servizio dell'attività crei intralcio alla circolazione; la verifica della sostenibilità viabilistica deve valutare il traffico generato e attratto dall'attività commerciale, utilizzando i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato 1 della DGR 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. 31 marzo 1998, n. 114.
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.

21.2 Grandi strutture di vendita

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

21.3 Centri di telefonia in sede fissa

1. L'esercizio delle attività di cessione di esercizi di telefonia in sede fissa è consentito nei locali e nelle superfici aperte al pubblico aventi i requisiti e nel rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della G.R. n. VIII/8778 del 22/12/2008.
   Gli esercizi di telefonia in sede fissa sono ammessi in tutti gli Ambiti del tessuto urbano consolidato, fatta eccezione nei Nuclei di Antica Formazione e nella Fascia di rispetto cimiteriale.
   Le attività di cessione di esercizi di telefonia in sede fissa sono sottoposte a valutazione da parte delle Asl e inserite nei piani annuali di controllo sulla base delle indicazioni della L.r. 8/2007 e successivi provvedimenti.
   Negli ambiti nei quali ne è ammesso l'insediamento, per i centri di telefonia in sede fissa valgono le seguenti disposizioni:
   a) un centro di nuovo insediamento deve distare dagli esistenti almeno 1.000,00 m misurati in linea d'aria;

b) devono essere obbligatoriamente reperiti per ogni attività parcheggi pubblici per un minimo di 10 posti auto. Nel caso di accertata impossibilità di reperimento di tale dotazione minima, deve essere accertata la presenza di un parcheggio pubblico di almeno 10 posti auto in un raggio di 50,00 m dal centro di telefonia;
c) deve essere rispettato quanto previsto dalla LR 6/06 e s. m. e i., nonché quanto prescritto dal regolamento Comunale di Igiene vigente;
d) i centri di telefonia in sede fissa sono ammessi sul territorio comunale nel numero di uno ogni 3.000 abitanti.

ART. 22 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

22.1 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. 152/06 e s.m.i. un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al D.Lgs. 152/06 e s.m.i..
   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.

22.2 Gas Radon in ambiente indoor

1. Ogni intervento edilizio deve valutare l'esposizione del gas radon in ambiente indoor secondo le direttive del Decreto Regionale n. 12678 del 21.12.2011.

22.3 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 ammesso 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 artigianale/industriale, 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. Essa deve essere 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 3,00 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.

22.4 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.
   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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.).

22.5 Rumore ambientale

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale (così come definito da DPCM 01.03.1991, L. 447/95, L.R. 13/01) si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.
   Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che devono essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale.

   <u>Impatto acustico e clima acustico</u>
   Per attività/interventi elencati all'art. 8 della L. 447/95 è richiesta la predisposizione di "documentazione di impatto acustico" o di "valutazione previsionale di clima acustico" da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla DGR 8313/2002. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo "*Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.*"

Requisiti acustici passivi degli edifici

I progetti relativi ad interventi di nuova costruzione o che modificano le caratteristiche acustiche del patrimonio edilizio esistente devono essere corredati da una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (ex DPCM 05.12.1997). Tutte le istanze relative a progetti per la costruzione di nuovi edifici devono essere corredate da un'idonea documentazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici. Il tecnico competente deve attestare il rispetto dei requisiti oppure quali siano le condizioni per il loro raggiungimento da parte delle murature e dei pavimenti considerati nel progetto. Il Responsabile del Servizio incaricato del rilascio delle autorizzazioni edilizie e dei permessi di costruire può richiedere il collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.

Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria e stradale

La documentazione progettuale da predisporre per la concessione edilizia o per il permesso di costruire di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria (ex. DPR 18.11.1998 n. 459) e stradale (ex. DPR 30.03.2004 n. 142) deve contenere la "valutazione previsionale di clima acustico" ai sensi di quanto già descritto nelle presenti norme. Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria e stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

22.6 Inquinamento luminoso

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dell'inquinamento luminoso si rimanda alle disposizioni della LR 17/2000.

22.7 Riqualificazione paesistica e ambientale

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

22.8 Invarianza idraulica

1. Le trasformazioni dell'uso del suolo e gli interventi nelle aree già urbanizzate comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile, in conformità alle disposizioni dell'art. 58bis LR 12/2005 e s.m.i..

ART. 23 IMPIANTI PER LA TELECOMUNICAZIONE E LA RADIOTELEVISIONE

1. Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo, se operanti nell'intervallo di frequenza tra 100 kHz e 300 GHz, i seguenti "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione": gli impianti per telefonia mobile, gli impianti fissi per radiodiffusione, le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici.
2. Sono esentate dalle disposizioni del presente articolo le seguenti tipologie di impianti e di attività:
   - telecomandi a distanza;
   - controlli di processo;
   - allarmi anti-intrusione, sia per la parte destinata al rilevamento che per la comunicazione;
   - comandi di carrelli mobili automatici;

- cercapersone (comunicazioni monodirezionali);
- reti di telefoni interni “cordless” (comunicazioni bidirezionali);
- dispositivi di comunicazione tra apparecchiature informatiche (interfacce radio per computer e/o periferiche;
- ripetitori di segnali video per manifestazioni congressuali;
- sistemi di comunicazione in cuffia per lavoratori o per traduzione simultanea;
- le attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al punto 1;
- gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore d’antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
- gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore d’antenna non superiore a 5 W.

3. L’intervallo di frequenza indicato è da intendersi automaticamente variato in base agli aggiornamenti normativi emanati dagli organi competenti.
4. La localizzazione delle “aree idonee” all’installazione è condotta:
   - assicurando il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti;
   - rispettando le indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale Lombarda n. VII/7351 dell’11.12.2001, suddividendo il territorio comunale sulla base dei parametri in essa contenuti e nel rispetto delle disposizioni minime previste;
   - rispettando le esigenze di copertura del servizio di telecomunicazione e radiotelevisione e assicurando l’interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio stesso, anche nel rispetto dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell’art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001.
5. Nel rispetto dei criteri di localizzazione, le “aree idonee” sono individuate nella cartografia dello strumento urbanistico “Localizzazione delle aree idonee all’installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione” e sono suddivise rispettivamente in “strutture esistenti/autorizzate” e “ipotesi accettabili per nuove localizzazioni”.
   L’installazione degli impianti e delle apparecchiature oggetto del presente articolo è consentita esclusivamente all’interno delle “aree idonee”. Sono esentati da tale disposizione unicamente i punti terminali di rete in capo ai singoli utenti finali (es. multipunto di larga banda), localizzabili anche all’esterno delle “aree idonee”.
6. Tali impianti devono rispettare:
   - “aree di particolare tutela”: comprese entro il sedime di pertinenza di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani;
   - l’insieme delle parti di territorio comunale che comprende le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

   Sempre nel rispetto dei criteri di localizzazione, l’individuazione delle “aree idonee” potrà essere aggiornata dal Comune anche in funzione dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell’art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001. Anche gli ambiti di “ambiti di appartenenza” potranno essere aggiornati in base allo sviluppo urbanistico del territorio.
7. In ogni caso, il Comune non potrà individuare “aree idonee” in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni (ex comma 8 dell’art. 4 della L.R. 11/2001);

8. Nel rispetto dei criteri regionali di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale Lombarda n. VII/7351 dell'11.12.2001, la potenza totale ai connettori consentita varia a seconda dell'"ambito di appartenenza" entro cui sono ricomprese le "aree idonee":
   - nelle "aree idonee" ricadenti in "aree di particolare tutela" è consentita l'installazione negli "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione" ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 300 W;
   - nelle "aree idonee" ricadenti nei centri abitati è consentita l'installazione degli "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione" ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W;
   - nelle "aree idonee" ricadenti in "area 2" è consentita l'installazione degli "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione" senza limitazioni di potenza.

   In caso di impianti a capo di diversi gestori che insistono fisicamente sulla stessa "area idonea", ai diversi titolari degli impianti è prescritta la coubicazione e la condivisione delle infrastrutture di supporto (torri e tralicci).
9. Per ogni altra disposizione tecnica-progettuale di dettaglio si rimanda al regolamento comunale di settore o, in caso di assenza, alla normativa vigente.

TITOLO III
NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

ART. 24 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

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

ART. 25 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 del PGT.

ART. 26 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 del territorio comunale, le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie, nonché le destinazioni escluse con riferimento alle definizioni di cui al precedente art. 7.
2. Gli ambiti urbanistici del tessuto urbano consolidato disciplinati dalle presenti norme di attuazione, sono individuati nella tavola di azzonamento.

ART. 27 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. **Sopralzi**
   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 sovralzo, 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.

2. **Aree ludiche senza fini di lucro**
   La realizzazione di piscine, campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali (ad esempio, campi da tennis) e, in genere, di aree ludiche senza fini di lucro di pertinenza di edifici residenziali è ammessa in tutti gli ambiti del PGT, salvo eventuali divieti specificati ai successivi articoli delle presenti norme.

3. **Norme particolari per le ristrutturazioni edilizie**
   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.

4. **Installazione di pannelli solari fotovoltaici e termici**
   Fatte salve eventuali limitazioni previste dalla disciplina specifica di ambiti ed aree, sulle coperture dei fabbricati è ammessa l'installazione di pannelli solari fotovoltaici e solari termici privi di serbatoi di accumulo; a titolo orientativo i pannelli devono essere integrati e disposti in modo ordinato e raccolto rispetto alla falda. Negli spazi scoperti non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari.

ART. 28 RECINZIONI E PERTINENZE

1. Ad eccezione dei Nuclei di Antica Formazione, tutti i lotti ricompresi nel tessuto urbano consolidato (ambiti residenziali, produttivi, commerciali e verde privato) possono essere recintati con muretto e sovrastante ringhiera e/o rete metallica per un'altezza massima complessiva pari a m 1,80. I muretti non potranno in ogni caso superare l'altezza massima di m. 0,50. È ammesso, esclusivamente sui confini privati, l'occultamento delle parti trasparenti con teli atti a contenere lo sconfinamento della vegetazione.
   Sui confini privati le recinzioni possono essere interamente cieche. All'interno del centro abitato, come definito ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i., sui confini con strade pubbliche le recinzioni possono essere interamente cieche previo parere favorevole dell'Area Tecnica Comunale e della Polizia Locale, a condizione che non ostacolino o riducano, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.
2. Tutte le aree esterne al tessuto urbano consolidato possono essere recintate con palizzate in legno di altezza non superiore a 1,20 m. Le aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, come risultante dalla documentazione catastale e comunque fino a 1.500 mq di superficie, possono essere recintate con muretto e sovrastante ringhiera e/o rete metallica per un'altezza massima complessiva pari a m 1,50. I muretti non possono in ogni caso superare l'altezza massima di m. 0,50.
   Soluzioni alternative motivate da particolari esigenze produttive agricole, ad esempio per l'allevamento di animali, sono ammesse previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.
3. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal marciapiede o, in sua assenza, dal filo stradale di almeno 3,00 m e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi. L'arretramento dovrà essere in superficie piana e non potrà essere interessato dalle rampe di accesso ai box interrati. L'arretramento potrà essere derogato nei casi in cui sia comunque garantita la sicurezza stradale nelle fasi di entrata e uscita dei veicoli, con obbligo di

automazione dell'apertura del cancello. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%.

4. È consentita la realizzazione di piscine, campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali e aree ludiche senza fini di lucro pertinenziali ad edifici esistenti a destinazione anche parzialmente residenziale, anche localizzate in ambiti territoriali non residenziali, ad eccezione degli spazi destinati ai servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo, a condizione che:
   a) per le piscine, la vasca sia ricompresa in un raggio di 20,00 m dal perimetro dell'edificio esistente;
   b) per i campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali, che la superficie di gioco sia ricompresa entro un raggio di 40,00 m dall'edificio esistente.

ART. 29 AMBITO A – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

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.
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.
Nell'area perimetrata come Ambito A sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatte salve quelle eventualmente ammesse con norme di dettaglio e le attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.
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 P.G.T., ad esclusione delle eventuali superfetazioni da demolire, degli allineamenti stradali storici e delle tipologie edilizie di antica formazione.

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.

L'Ambito A è dichiarato zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e s.m.i..

29.1 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 29.2: 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) Decori 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 rigidezza 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'edificato 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 o privati di uso pubblico non possono essere frazionate con recinzioni fisse di qualsiasi tipo; è ammesso il solo frazionamento con fioriere mobili.
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 sopracitati 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. 15, 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 aggetti 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.

29.2 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, affaccianti 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.

29.3 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 rispetta 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 conguaglio 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 conguaglio dei servizi pubblici ai sensi del precedente articolo 8 delle presenti norme.

29.4 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;
- 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 rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

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.

29.5 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.

29.6 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 conguaglio 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 Iuf 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.

29.7 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. 30 AMBITO B1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO INTENSIVO

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.
L'ambito B1 è dichiarato zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e s.m.i..

30.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
   - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
   - attività terziarie (2.1)
   - agenzie bancarie (2.2)
   - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
   - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7) fino ad un massimo di 100 mq di s.l.p.
   - 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. 7 delle presenti norme.
4. 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.

30.2 Indici e parametri

1. Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): 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 s.l.p. esistente eccedente l'indice di utilizzazione fondiaria.
2. Rapporto di copertura (Rc): 60%
3. Altezza massima (h max): 10,50 m
4. Rapporto di permeabilità (Rp): 30%
5. Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
6. Distanza dai confini (Dc): 5,00 m
7. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m

30.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse:
   - gli interventi relativi ad una s.l.p. 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 s.l.p. 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. 13.1;
   - gli interventi relativi ad una s.l.p. 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. 13.1;
   - gli interventi relativi ad una s.l.p. superiore a 900 mq sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.

30.4 Disposizioni particolari

1. In deroga alla distanza dai fabbricati di cui all'art. 4.10 è ammessa la costruzione di edifici accessori di altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a m 3.00; gli edifici accessori devono comunque osservare una distanza minima pari a m 3,00 da altri edifici principali sullo stesso lotto o su altri lotti.

2. Ambito individuato con il numero *7
   È ammessa una utilizzazione fondiaria predefinita (Ud) 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. 13.1 e 13.2.

ART. 31 AMBITO B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO

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.

31.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
   - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
   - attività terziarie (2.1)
   - agenzie bancarie (2.2)
   - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
   - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7) fino ad un massimo di 100 mq di s.l.p.
   - 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. 7 delle presenti norme.
4. 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.

31.2 Indici e parametri

1. Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): 0,50 mq/mq
2. Indice di utilizzazione fondiaria aggiuntivo (Iuf): 0,25 mq/mq acquisibile dalla s.l.p. attribuita al comparto "Piccolo Giappone" ai sensi del precedente art. 29.6.
3. Rapporto di copertura (Rp): 50%
4. Altezza massima (h max): 9,50 m
5. Rapporto di permeabilità (Rp): 30%
6. Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
7. Distanza dai confini (Dc): 5,00 m
8. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m

31.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse:
   - gli interventi relativi ad una s.l.p. 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 s.l.p. 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. 13.1;
   - gli interventi relativi ad una s.l.p. 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. 13.1;
   - gli interventi relativi ad una s.l.p. superiore a 900 mq sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.

31.4 Disposizioni particolari

1. In deroga alla distanza dai fabbricati di cui all'art. 4.10 è ammessa la costruzione di edifici accessori di altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a m 3.00; gli edifici accessori devono comunque osservare una distanza minima pari a m 3,00 da altri edifici principali sullo stesso lotto o su altri lotti.
2. Ambito individuato con il numero *1
   I mappali n. 217 e n. 274 del fg. 9 hanno una volumetria definita di mc. 1.171,78 (delibera C.C. n. 9 del 19/01/06).
3. 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 come definito dall'art. 20.2 delle presenti norme.
4. Ambito individuato con il numero *3

Sul mapp. 290 del fg. 16 è ammessa una utilizzazione fondiaria predefinita (Ud) pari a 2.500 mq.

5. 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 s.l.p. pari a 616,5 mq.
   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.

ART. 32 AMBITO C - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO

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. 13.1 relative agli interventi ammessi devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.

32.1 Disposizioni particolari

1. Ambito individuato con la sigla P.E.
   Per il Piano esecutivo di Via Mancapane, a convenzione scaduta possono essere realizzati i volumi previsti nel P.E. sui lotti 3, 4 e 5 quali volumetrie definite. Gli edifici da realizzare nella parte compresa nell'Ambito A - NAF devono avere tipologie consone al contesto storico.

ART. 33 AMBITO D1 – PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO

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

33.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
   - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
   - artigianato e industria (5.2)
   - attività commerciali – commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di Sv
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:

- attività terziarie (2.1)
- agenzie bancarie (2.2)
- autotrasporti (2.3)
- attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
- attività commerciali – pubblici esercizi (3.7)
- attività commerciali – distributori di carburante (3.8)
- 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)

3. Per le attività produttive con superficie pari o superiore a 300 mq di s.l.p., nella destinazione 5.2 sono ammessi gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 200 per ogni attività produttiva.
4. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.
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.

33.2 Indici e parametri

1. Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): 0,85 mq/mq
2. Indice di utilizzazione fondiaria aggiuntivo (Iuf): 0,35 mq/mq acquisibile dalla s.l.p. attribuita al comparto "Piccolo Giappone" ai sensi del precedente art. 29.6.
3. Rapporto di copertura (Rc): 60%
4. Rapporto di copertura aggiuntivo (Rc): 10% per la realizzazione della s.l.p. acquisibile dal comparto "Piccolo Giappone" ai sensi del precedente art. 29.6.
5. Altezza massima (h max): 15,00 m
6. Rapporto di permeabilità (Rp): 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.
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 s.l.p. e superficie coperta esistenti.

33.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse:
   - gli interventi relativi ad una s.l.p. 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 s.l.p. 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. 13.1;

- gli interventi relativi ad una s.l.p. 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. 13.1;
- gli interventi relativi ad una s.l.p. superiore a 5.000 mq sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.

33.4 Disposizioni particolari

1. 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 LR31/2014.
2. 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.
3. 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 LR31/2014.
4. 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. 13.1 e 13.2.
   Gli interventi sono inoltre subordinati alle seguenti compensazioni e mitigazioni:
   - recupero della totale permeabilità dell'area classificata come Riqualificazione 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. 22.1 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.
5. Ambito individuato con la sigla SUAP
   L'intervento è subordinato al SUAP approvato con D.C.C. n. 2 del 21.01.2013.

ART. 34 AMBITO D2 - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO SPECIALE

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.
Tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia.
Gli interventi finalizzati alla riconversione dei siti produttivi sono disciplinati dai relativi ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

34.1 Disposizioni particolari

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

ART. 35 AMBITO D3 - PRODUTTIVO DI ESPANSIONE IN ATTO

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.
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 D1. In questo caso, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 relative agli interventi ammessi devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.

35.1 Disposizioni particolari

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

35.2 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. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
   - artigianato e industria (5.2)
2. Per le attività produttive con superficie pari o superiore a 300 mq di s.l.p., nella destinazione 5.2 sono ammessi gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 200 per ogni attività produttiva.
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.

Indici e parametri

1. Utilizzazione predefinita (Ud): 40.000 mq
2. Copertura predefinita (Cd): 35.000 mq
3. Altezza massima (h max): 15,00 m
4. Rapporto di permeabilità (Rp): 15%
5. Distanza dai fabbricati (Df): pari all'altezza dell'edificio (Df=h) più alto con un minimo di mt. 10,00
6. Distanza dai confini (Dc): pari alla metà dell'altezza dell'edificio ($Dc=h/2$) 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

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, ecc.) e relativa VAS con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2, 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. 36 AMBITO D4 – RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

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.

36.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
   - residenze (1.1)
   - attività terziarie (2.1)
   - agenzie bancarie (2.2)
   - autotrasporti (2.3)
   - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
   - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7)
   - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
   - strutture ricettive alberghiere (4.1)
   - ostelli della gioventù (4.3)
   - parcheggi privati (7.1)
   - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.
4. In assenza di incompatibilità sanitarie con le funzioni residenziali già insediate al contorno sono fatte salve le attività esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria.

36.2 Indici e parametri

1. Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): 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 di entrata in vigore delle presenti norme.
2. Altezza massima (h max): 10,50 m
3. Rapporto di permeabilità (Rp): 15%
4. Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
5. Distanza dai confini (Dc): 5,00 m
6. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m.

36.3 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. 13.1.
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. 13.1;
   - 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. 13.1 e 13.2.

36.4 Disposizioni particolari

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

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. Nel limite dell'indice di utilizzazione territoriale (Iut) di seguito specificato, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme 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 – 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 utilizzazione territoriale (Iut) di seguito specificato, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
   - autotrasporti (2.3)
   - 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. 7 delle presenti norme.

Indici e parametri

1. Indice di utilizzazione territoriale (Iut): 0,85 mq/mq
2. Rapporto di copertura (Rc): 60%

3. Altezza massima (h max):
   - per le destinazioni 2.3 e 5.2: 15,00 m;
   - per le altre destinazioni: 10,50 m.
4. Rapporto di permeabilità (Rp): 15%
5. Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
6. Distanza dai confini (Dc): 5,00 m
7. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m

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. 13.1 e 13.2.

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

Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme 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 – 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. 7 delle presenti norme.

Indici e parametri

1. Utilizzazione predefinita (Ud): 4.050 mq
2. Rapporto di copertura (Rc): 60%
3. Altezza massima (h max): 10,50 m
4. Rapporto di permeabilità (Rp): 15%
5. Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
6. Distanza dai confini (Dc): 5,00 m
7. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m

Modalità di intervento

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

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia; tali interventi possono essere realizzati anche su stralci autonomi del complesso immobiliare;
- gli interventi di 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. 13.1 e 13.2;

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.

36.4.3 Ambito individuato con la sigla SUAP – EX DISCOTECA TIVOLI

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

ART. 37 AMBITO DC – ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

37.1 Disposizioni generali di localizzazione

1. Sono le aree comprendenti tutte le attrezzature inerenti la 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 LR 2 febbraio 2010, n. 6, la verifica di compatibilità degli impianti esistenti è condotta in conformità alle disposizioni regionali vigenti.
2. 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.
3. 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 LR 02/10, al parere vincolante di conformità di cui all'art. 81, comma 2, lettera c) della LR 02/10, agli adempimenti di cui all'art. 89, comma 2 della LR 02/10 e alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica come previsto dal RR 24 aprile 2006, n.7. Contestualmente all'autorizzazione il Comune rilascia il Permesso di Costruire.
4. 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.

5. 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 potrà 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.
6. 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.
7. 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.

37.2 Indici e parametri

1. Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): 0,05 mq/mq
2. Rapporto di copertura (Rc): 10%
3. Altezza massima (h max): 8,00 m
4. Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 (salvo disposizioni sanitarie e di sicurezza);
5. Distanza dai confini (Dc): 10,00 (salvo disposizioni sanitarie e di sicurezza).

ART. 38 AMBITO VP - VERDE PRIVATO

1. Sono le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato che si qualificano come spazi prevalentemente inedificati 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 volume, s.l.p., e superficie coperta esistenti; l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente dall'edificio principale.

38.1 Disposizioni particolari

1. Ambito individuato con la sigla P.A. 1
   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. 33.4 c. 2 delle presenti norme.

ART. 39 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE – NORME GENERALI

1. 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 LR 12/05.
2. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. 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 artt. 40, 41 e 42. Non sono ammessi trasferimenti di potenzialità edificatoria tra aziende diverse.
4. Gli allevamenti zootecnici devono essere provvisti dei necessari sistemi di depurazione realizzati secondo le prescrizioni delle autorità competenti; le nuove costruzioni destinate ad allevamenti devono rispettare le distanze stabilite dal precedente art. 7.
5. 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.
6. La realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture costituisce attività edilizia libera, ai sensi della normativa vigente in materia.

39.1 Disposizioni specifiche

1. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:
   a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 della LR 12/05, a titolo gratuito;
   b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
   c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 della LR 12/05
2. Il permesso di costruire è subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.
4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6 della LR 12/05.
5. Le nuove costruzioni per depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (destinazione 6.1) e per allevamenti zootecnici (destinazioni 6.3) devono essere realizzati con caratteristiche costruttive e materiche adeguate al contesto agricolo. I manufatti prefabbricati sono ammessi purché rivestiti in laterizio o intonacati o tinteggiati. Le coperture devono essere a due falde rivestite in coppi o, previo parere favorevole della commissione per il paesaggio, in tegole di laterizio similcoppo. Sono ammesse tendostrutture purché mitigate con vegetazione arborea e/o arbustiva autoctona, previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.
6. 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.
7. Nell'area di pertinenza degli edifici residenziali agricoli, come definita dal frazionamento catastale o, in sua assenza, nell'area corrispondente a 10 volte la superficie coperta dell'abitazione, è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra per una volumetria massima pari a 1 mq di slp ogni 10 mc di volume, d'altezza massima inferiore o uguale a mt. 3,00 in colmo e altezza media non superiore a mt. 2,40.
8. Gli edifici destinati a 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.
9. Le bonifiche agrarie, con o senza asportazione di materiale, sono ammesse solo qualora giustificate dallo studio agronomico e idrogeologico, purché comportino scavi e riporti contenuti nel limite di 1,00 m.
10. L'impermeabilizzazione dei vasi irrigui è ammessa solo negli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali Regione Lombardia, Consorzi di Bonifica e Comuni.
11. Non è ammessa l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente.

39.2 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 LR 12/05 e s. m. e i..
2. Ai soggetti non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 60 della LR 12/05 e s. m. e i. è consentita la realizzazione di ricoveri attrezzi con una slp non superiore a 12,00 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.

39.3 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) possono essere oggetto di cambio d'uso esclusivamente per le destinazioni diverse dalla residenza; non possono essere oggetto di cambio d'uso i fabbricati realizzati per l'attività di allevamento zootecnico.
4. In deroga alle disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 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, 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 s.l.p. cadauna.
5. Sono ammesse deroghe alle disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 in presenza di servizi pubblici o di interesse pubblico come definiti all'art. 9, comma 10, della L.R. 12/2005 e s.m.i..
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.

39.4 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;
- contestualmente ad altri interventi integrati volti ad un efficientamento energetico degli involucri edilizi (sostituzione di serramenti, impianti, ecc.), sulle coperture dei fabbricati è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari privi di serbatoi di accumulo, previo parere favorevole vincolante della commissione per il paesaggio; a titolo orientativo i pannelli devono essere integrati e disposti in modo ordinato e raccolto rispetto alla falda. Negli spazi scoperti non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari.

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 *9
   Per la Cascina Averolda, oltre alle destinazioni disciplinate dal Piano dei Servizi sono ammesse anche le destinazioni 3.7 Commerciale Pubblici esercizi e 4.1 Strutture ricettive alberghiere.

3. Ambito individuato con il numero *10
   Per l'edificio posto sul mapp. 5 del fg. 18 (cascina Gambara) sono ammesse le seguenti destinazioni: 1.1 Residenziale, 3.7 Commerciale Pubblici esercizi, 4.1 Strutture ricettive alberghiere.

4. 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. 40 AREA E1 - AGRICOLA PRODUTTIVA

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

40.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
   - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
   - serre fisse (6.2)
   - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
   - agriturismo (6.4)
   - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
   - residenze (1.1)
   - produttive extra agricole in aree agricole (5.3)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 39.3, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme 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. 7 delle presenti norme.
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.

40.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
   - Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf):
     - per destinazione 6.5 su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata: 0,02 mq/mq
     - per destinazione 6.5 su altri terreni: 0,01 mq/mq
   - Rapporto di copertura (Rc):
     - per destinazioni 6.1, 6.3: 10%;
     - per destinazione 6.2: 40%.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri sono incrementati del 20%.

- Altezza massima (h max):
  - per gli edifici 7,50 m;
  - per le serre 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. 4.10
- Distanza dai confini (Dc): 7,50 m
- Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m

2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
   - Indice volumetrico fondiario (If):
     - per destinazione 1.1: preesistente +30%, a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti;
     - per altre destinazioni: preesistente.
   - Rapporto di copertura (Rc):
     - per destinazione 1.1: preesistente +30%, a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti;
     - per altre destinazioni: preesistente.
   - Altezza massima (h max): preesistente
   - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
   - Distanza dai confini (Dc): 7,50 m
   - Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m

40.3 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. 13.1;
   - gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.3 non sono ammessi;
   - gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 39.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

ART. 41 AREA E2 - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA

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.

41.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme 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)
   - agriturismo (6.4)
   - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
   - residenze (1.1)
   - produttive extra agricole in aree agricole (5.3)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 39.3, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme 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. 7 delle presenti norme.
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.

41.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
   - Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf):
     - per destinazione 6.5 su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata: 0,02 mq/mq
     - per destinazione 6.5 su altri terreni: 0,01 mq/mq
   - Rapporto di copertura (Rc):
     - per destinazione 6.1: 3% esclusivamente per ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione del PGT previgente;
     - per destinazione 6.3: 3% esclusivamente per ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione del PGT previgente.
   - Altezza massima (h max): 7,50 m
   - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
   - Distanza dai confini (Dc): 7,50 m

- Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m

2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
   - Indice volumetrico fondiario (If):
     - per destinazione 1.1: preesistente +30%, a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti;
     - per altre destinazioni: preesistente.
   - Rapporto di copertura (Rc):
     - per destinazione 1.1: preesistente +30%, a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti;
     - per altre destinazioni: preesistente.
   - Altezza massima (h max): preesistente
   - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
   - Distanza dai confini (Dc): 7,50 m
   - Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m

41.3 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. 13.1;
   - gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.3 non sono ammessi;
   - gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 39.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

41.4 Disposizioni particolari

1. Ambito individuato con il numero *4
   È possibile la trasformazione in residenza del portico posto sul mapp. 485 del fg. 7.

ART. 42 AREA E3 – AMBIENTALE PAESAGGISTICA

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.

42.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme 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)
   - agriturismo (6.4)
   - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
   - residenze (1.1)
   - produttive extra agricole in aree agricole (5.3)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 39.3, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme 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. 7 delle presenti norme.
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.

42.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
   - Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf):
     - per destinazione 6.5: preesistente
   - Rapporto di copertura (Rc):
     - per destinazione 6.1: 5% esclusivamente per ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione del PGT previgente;
     - per destinazione 6.3: 5% esclusivamente per ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione del PGT previgente.
   - Altezza massima (h max): 7,50 m
   - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
   - Distanza dai confini (Dc): 7,50 m
   - Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m

2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
   - Indice volumetrico fondiario (If):
     - per destinazione 1.1: preesistente +30%, a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti;

- per altre destinazioni: preesistente.
- Rapporto di copertura (Rc):
  - per destinazione 1.1: preesistente +30%, a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti;
  - per altre destinazioni: preesistente.
- Altezza massima (h max): preesistente
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
- Distanza dai confini (Dc): 7,50 m
- Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m

42.3 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. 13.1;
   - gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.3 non sono ammessi;
   - gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 39.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

42.4 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. 43 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.

43.1 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 precedente art. 20.2, comma 4, 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. 33.4 c. 2 delle presenti norme.

ART. 44 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.
2. Le altre modalità di intervento sono attuabili ai sensi delle disposizioni seguenti, specifiche per i singoli temi di non trasformabilità.

44.1 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.

44.2 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.

44.3 Fasce di rispetto stradale e ferroviario

1. Le fasce di rispetto stradale sono individuate in conformità all'art. 16 del D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada). Le fasce di rispetto rappresentate graficamente dalle cartografie di piano potranno essere ridefinite a seguito di accertamenti/rettifiche sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale da Codice della Strada a seguito di ulteriori approfondimenti ed accertamenti.
2. Le fasce di rispetto delle strade provinciali sono da definire ai sensi del Regolamento viario provinciale.
3. Nelle fasce di rispetto stradali sono ammessi i distributori di carburante e le attrezzature di servizio in base a quanto stabilito e previsto dal D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada) e dal relativo Regolamento, cui si rimanda.
4. Le nuove infrastrutture stradali di natura sovraordinata (così come definite dal PTCP vigente) comportano corridoi di 69salvaguardia della larghezza di 50 m dal ciglio prevedibile (in analogia alle fasce di rispetto del Codice della strada); tali corridoi a decorrere dall'approvazione dello studio di fattibilità e fino all'approvazione del progetto definitivo vanno considerati come zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio. All'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura le fasce di rispetto stradale saranno individuate ai sensi del Codice della Strada.
5. La fascia di rispetto ferroviario è individuata in conformità all'art. 49 del D.P.R. 753/1980. Il corridoio di 69salvaguardia ferroviario per infrastrutture in previsione ha una larghezza pari a 75 m dall'asse dell'infrastruttura.

44.4 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 Legge 166/02. 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%**,** i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dall'art. 28 delle presenti norme.
2. Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, indicata graficamente nelle planimetrie del PdR, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
3. 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.

44.5 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. 258/00, Titolo III, capo I, articolo 94, punto 4 del D.Lgs. 152/06, DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137, DGR 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, dovranno essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.

   Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 258/00. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una riperimetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da DGR 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.

44.6 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 (DPCM 8 luglio 2003).
2. Le distanze di rispetto per i fabbricati comprensivi degli aggetti (gronde, terrazzi, etc.) adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.
3. Le fasce indicate nella cartografia di PGT 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.

44.7 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 42/04 e s. m. e i.. In tali aree si prescrive l'obbligo, in caso di scoperta fortuita di elementi di interesse storico-archeologico, anche quando non ci sia stata una precedente azione di riconoscimento e di notifica del bene, di evitare

la distruzione di qualunque reperto e, al contrario, assicurarne la conservazione, avvisando contestualmente le autorità.

2. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree di cui al precedente comma dovrà 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.