



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

---

## *PIANO DEI SERVIZI*

---

## *VARIANTE GENERALE*

---

Franceschino Risatti - *Sindaco*  
dott. ssa Marilena Però - *Segretario comunale*  
arch. Giovanni Cigognetti - *Progettista*

  
DOTT. GIOVANNI CIGOGNETTI  
ARCHITETTO  
N. 377  
ALBO ARCHITETTI DI BRESCIA

---

arch. Laura Pagani - *collaboratori*  
Livio Cassa - *grafica*

---

## *NORME DI ATTUAZIONE*

MODIFICATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DEI PARERI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA E DEL PARCO ALTO GARDA

---

fase: APPROVAZIONE

data: ottobre 2017

aggiornamenti: marzo 2018

---

ADOZIONE:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n. 29 del 17 ottobre 2017</i>
ESAME OSSERVAZIONI:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n. 17 del 19 marzo 2018</i>
APPROVAZIONE:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n. 17 del 19 marzo 2018</i>

---

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti • arch. Michele Piccardi • ing. Clara Vitale • Lonato d/G (Bs)  
località San Polo • tel. / fax 030-9913807 • mail studio@cipivi.it

---

*Tutti i diritti di riproduzione e rielaborazione sono riservati.*



**INDICE**

<b>PARTE I</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>3</b>
<b>TITOLO I - Disposizioni preliminari</b>	<b>5</b>
art. 1 Ambito di applicazione del Piano dei Servizi.....	5
art. 2 Struttura del Piano dei Servizi .....	5
art. 3 Finalità delle norme di attuazione.....	6
art. 4 Deroghe .....	6
art. 5 Contrasti con altre disposizioni.....	6
art. 6 Modalità di interpretazione degli elaborati di Piano.....	6
art. 7 Aggiornamento degli elaborati di Piano.....	7
<b>TITOLO II - Disposizioni applicative</b>	<b>8</b>
art. 8 Modalità di attuazione del Piano dei Servizi.....	8
8.1 - Alienazione di immobili.....	8
art. 9 Tipologia dei servizi .....	8
9.1 - Servizi di urbanizzazione primaria.....	8
9.2 - Servizi di urbanizzazione secondaria.....	8
art. 10 Servizi infrastrutturali .....	9
10.1 - Viabilità carraia .....	9
10.2 - Percorsi ciclo-pedonali.....	9
10.3 - Mitigazione ambientale della rete viabile e dei percorsi ciclo-pedonali .	10
10.4 - Reti dei servizi tecnologici canalizzati.....	10
art. 11 Quantità e qualità dei servizi .....	11
11.1 - Quantità.....	11
11.2 - Qualità .....	12
art. 12 Servizi erogati da soggetti privati.....	13
art. 13 Tutela geologica, idrogeologica e sismica del territorio.....	14
13.1 - Vincolo idrogeologico.....	14
13.2 – Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) .....	14
13.3 - Prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti interni.....	14
art. 14 Tutela dei corpi idrici superficiali e tutela del territorio dal rischio alluvionale .....	14
14.1 – Piano di Gestione del Rischio Alluvionale (P.G.R.A.).....	15
14.2 – Invarianza idraulica e idrogeologica.....	15
14.3 - Modalità d'intervento.....	15
art. 15 Paesaggio e Rete Ecologica.....	16
15.1 - Tutela del paesaggio.....	16
15.2 – Rete Ecologica Comunale.....	16
15.3 – Tutela del Varco n. 79 della Rete Ecologica .....	16
15.4 – Valutazione d'Incidenza del P.G.T. sui siti Rete Natura 2000 e sulle aree protette.....	17
15.5 - Barriere antropiche.....	18
art. 16 Tutela dei ritrovamenti archeologici.....	19
art. 17 Zonizzazione acustica del territorio .....	19
art. 18 Fasce e zone di rispetto .....	20
18.1 - Fascia di rispetto stradale .....	20
18.2 - Zona di rispetto cimiteriale .....	20
18.3 - Zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche .....	21
18.4 - Fasce di rispetto per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici (vedi tavole 7.1 e 7.2 “Vincoli amministrativi”).....	21
18.5 - Fascia di rispetto per l'Osservatorio Astronomico di Cima Rest, Magasa (vedi tavola 4 “Vincoli amministrativi”).....	21

18.6 - Distanze dagli allevamenti di animali .....	22
<b>TITOLO II - Indici e parametri edilizi</b>	<b>23</b>
art. 19 Indici e parametri .....	23
19.1 - Altezza dei fabbricati (H) .....	23
19.2 - Superficie coperta (S.c.) .....	24
19.3 - Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) .....	24
19.4 – Volume.....	25
19.5 – Locale interrato .....	26
19.6 - Distanza dagli edifici .....	27
19.7 - Distanza dai confini.....	27
19.8 - Distanza dalle strade .....	27
19.9 - Densità fondiaria.....	28
19.10 – Rapporto di copertura.....	28
art. 20 Lotto edificabile.....	29
art. 21 Destinazione d'uso .....	30
art. 22 Parcheggi.....	32
22.1 – Parcheggi pertinenziali .....	32
22.2 – Parcheggi pubblici a disposizione dei servizi.....	32
art. 23 Recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico.....	33
art. 24 Tutela del verde e delle alberature .....	34
24.1 - Interventi di manutenzione .....	34
24.2 - Lotte fitosanitarie obbligatorie .....	34
24.3 - Abbattimento di alberi ed estirpazione di siepi .....	34
24.4 - Progetti .....	35
24.5 - Distanze d'impianto degli alberi .....	35
<b>PARTE II</b>	<b>36</b>
<b>DISPOSIZIONI ATTUATIVE</b>	<b>36</b>
<b>TITOLO I - Categorie dei servizi</b>	<b>38</b>
art. 25 Suddivisione dei servizi in categorie .....	38
art. 26 SP 1 - Istruzione .....	39
art. 27 SP 2.1 – Attrezzature civiche in edifici storici.....	41
art. 28 SP 2.2 – Altre attrezzature civiche .....	42
art. 29 SP 3 - Servizi religiosi.....	44
art. 30 SP 4 - Servizi sportivi .....	46
art. 31 SP 5 - Servizi ricreativi .....	48
art. 32 SP 6 - Servizi per il trasporto.....	50
art. 33 SP 7 - Servizi tecnologici.....	51
art. 34 SP 8 - Servizi per il turismo .....	53

## NOTA

I riferimenti a disposizioni normative vigenti e alle definizioni contenute nella 1°Parte delle presenti Norme di Attuazione sono indicati con il colore blu

**PARTE I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**



## TITOLO I - Disposizioni preliminari

### art. 1 Ambito di applicazione del Piano dei Servizi

Ai sensi dell'art. 9 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, per servizi pubblici e/o di uso pubblico si intendono l'insieme delle aree, delle attrezzature e delle attività che svolgono funzioni d'interesse generale e che rappresentano la dotazione globale di servizi pubblici e privati di uso pubblico, ritenuti dall'Ente comunale necessari per un'equilibrata disponibilità territoriale.

Detti servizi sono articolati in: servizi di tipo infrastrutturale (viabilità e trasporti pubblici, reti e impianti tecnologici, ecc...), servizi d'interesse generale (servizi amministrativi, assistenziali, culturali e per il tempo libero, servizi per l'istruzione, servizi per la sicurezza, religiosi, sanitari, sociali, sportivi e ricreativi, servizi per il trasporto e per il turismo, tecnologici), servizi d'interesse generale a prevalente fruizione sovra comunale (reti tecnologiche). Tali servizi sono erogati indifferentemente dall'ente pubblico e/o da soggetti privati diversi.

Il Piano dei Servizi (di seguito P.d.S.; *n.d.r.*) costituisce lo strumento di programmazione e di pianificazione territoriale dei servizi pubblici e/o di uso pubblico.

L'entrata in vigore del P.d.S. comporta la conseguente decadenza di precedenti analoghi strumenti di programmazione urbanistica.

Per quanto non previsto dal P.d.S. deve essere rispettata la normativa nazionale e regionale vigente in materia.

### art. 2 Struttura del Piano dei Servizi

Il P.d.S. si compone di elaborati analitico-conoscitivi, progettuali di programmazione e pianificazione, di un elaborato regolamentare; è costituito da tavole grafiche, schede descrittive e di valutazione dei servizi esistenti e di progetto, relazioni e quadri economici di programmazione degli interventi e di verifica della loro sostenibilità e compatibilità con il bilancio comunale, dalle presenti norme di attuazione.

**a** – L'elaborazione analitico conoscitiva è restituita:

**a.1** - per i servizi di tipo infrastrutturale mediante elaborati grafici (tavole 1.1, 1.2 e 1.3 – Infrastrutture: viabilità e trasporti, stato di fatto e progetto; tavole 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 – Infrastrutture: reti tecnologiche - fognatura, acquedotto, energia elettrica, illuminazione pubblica e reti); schede descrittive di funzioni particolari (Allegato A – Fermate trasporto pubblico); relazione descrittiva dei servizi erogati e delle loro problematiche e fabbisogni;

**a.2** - per i servizi d'interesse generale e sovra comunale mediante elaborati grafici (tavola 3 – Servizi pubblici: localizzazione e tipologia, tavola 4 – Servizi pubblici: bacino d'utenza, tavola 5 – Servizi pubblici: proprietà, aree da acquisire); schede descrittive di ogni servizio pubblico e/o di uso pubblico esistente sul territorio comunale e sua valutazione quantitativa e qualitativa; relazione descrittiva dei servizi erogati e delle loro problematiche e fabbisogni.

**b** - L'elaborazione progettuale di programmazione e pianificazione è restituita:

**b.1** - per i servizi di tipo infrastrutturale mediante elaborati grafici (tavole 1.1, 1.2 e 1.3 – Infrastrutture: viabilità e trasporti, stato di fatto e progetto; schede descrittive; relazione descrittiva delle previsioni progettuali d'intervento;

**b.2** - per i servizi d'interesse generale e sovra comunale mediante elaborati grafici (tavola 3 – Servizi pubblici: localizzazione e tipologia, tavola 4 – Servizi

pubblici: bacino d'utenza, tavola 5 – Servizi pubblici: proprietà, aree da acquisire); schede descrittive di ogni servizio pubblico e/o di uso pubblico esistente sul territorio comunale e sua valutazione, quantitativa e qualitativa, finalizzata a definire gli interventi di adeguamento o miglioramento necessari e la relativa spesa; schede descrittive di ogni servizio pubblico e/o di uso pubblico di progetto e sua valutazione quantitativa finalizzata a definirne il relativo costo di realizzazione.

**c** – L'elaborazione di sintesi finale è restituita mediante relazione descrittiva riassuntiva dei servizi e delle loro problematiche, quadri riassuntivi di tipo quantitativo e quadri riassuntivi della spesa da sostenere nel quinquennio per l'adeguamento e l'integrazione dei servizi comunali, completa delle risorse economiche potenzialmente disponibili, in coerenza con il Programma triennale delle opere pubbliche approvato.

Nella relazione sono descritte la tipologia e le quantità dei servizi esistenti e/o previsti, che concorrono a determinare la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale di cui godono gli abitanti stabilmente insediati sul territorio comunale e le integrazioni della stessa necessarie ad assicurare omogenea quantità e qualità dei servizi alla popolazione da insediare, nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano.

**d** – L'elaborazione regolamentare è restituita mediante le presenti norme di attuazione.

### **art. 3 Finalità delle norme di attuazione**

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni pianificatorie contenute nelle tavole grafiche di Piano, di cui possiedono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al dodicesimo comma dell'art. 13 della Legge regionale 11 marzo 2005, n.12, e successive modifiche e integrazioni.

### **art. 4 Deroghe**

Alle prescrizioni del Piano sono ammesse deroghe per la realizzazione degli interventi edilizi descritti nell'art. 40 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni.

### **art. 5 Contrasti con altre disposizioni**

Le presenti norme di attuazione integrano i Regolamenti vigenti e sostituiscono quanto in esso contenuto, che sia in contrasto con le stesse.

Nel caso di discordanza tra le disposizioni contenute nel P.d.S. e le disposizioni contenute nel Piano delle Regole le prime prevarranno.

Gli immobili che, alla data di adozione del presente strumento urbanistico risultano in contrasto con le sue disposizioni, possono subire modificazioni al solo fine di adeguarvisi.

Gli interventi edilizi previsti ai commi: *a*) manutenzione ordinaria, *b*) manutenzione straordinaria di cui all'art. 27 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, sono comunque sempre consentiti.

### **art. 6 Modalità di interpretazione degli elaborati di Piano**

Nel caso di discordanza tra le norme di attuazione, gli elaborati grafici e le schede, le prime prevarranno sulle indicazioni desumibili dai secondi e dalle schede; tra queste e gli elaborati grafici, prevarranno le indicazioni contenute

negli elaborati di maggiore dettaglio.

Nel caso di discordanza tra le norme di attuazione e le schede, allegate al Piano delle Regole – Centro storico, riguardanti i fabbricati qualificati d'interesse storico-architettonico prevarranno le indicazioni contenute in queste ultime.

Le misurazioni potranno essere desunte dagli elaborati grafici avvalendosi del rapporto di scala; le misurazioni eseguite sul campo sono comunque prevalenti.

## **art. 7**

### **Aggiornamento degli elaborati di Piano**

In applicazione degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, gli elaborati del P.d.S. sono aggiornati periodicamente

A tale scopo, a conclusione degli interventi per la realizzazione di nuovi servizi di tipo infrastrutturale e di servizi d'interesse generale o di adeguamento e/o ampliamento di quelli esistenti, da parte di enti pubblici e/o di soggetti privati, gli stessi dovranno produrre all'Ente comunale esaurienti elaborati grafici, descrittivi delle modificazioni apportate agli immobili, come effettivamente realizzate, elaborati, di qualità esecutiva e redatti su supporto cartaceo ed elettronico in formato aperto, affinché sia possibile l'aggiornamento degli elaborati del P.d.S. e del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.G.S. n.d.r.). A tale scopo specifici detti elaborati grafici devono essere redatti nel rispetto delle indicazioni contenute nella delib. G.R. Lombardia 12 novembre 2004, n. 7/19357 *“Adozione delle “specifiche tecniche per il rilievo e la mappatura georeferenziata delle reti tecnologiche”, ai sensi dell’art. 37 lett. d) della L.r. 12 dicembre 2004, n. 26 e dell’art. 4 della L.r. n. 29/70”* e successive modifiche e integrazioni

Il Responsabile del procedimento non potrà autorizzare gli interventi in assenza di esplicito impegno a produrre la suddetta documentazione, né a concludere il collaudo finale delle opere eseguite, qualora detti elaborati non siano stati prodotti come prescritto.

## TITOLO II - Disposizioni applicative

### art. 8 Modalità di attuazione del Piano dei Servizi

Ai sensi della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, il P.d.S. si attua attraverso interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata.

Ogni intervento è attuato nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni relative a ogni singola categoria di servizio, indicato negli elaborati grafici di Piano, nelle schede descrittive e nelle presenti norme attuative.

Tutti gli interventi edilizi da eseguirsi in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico o su immobili qualificati bene culturale, ai sensi del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, devono essere preventivamente autorizzati, secondo le modalità disciplinate dalle norme vigenti.

#### 8.1 - Alienazione di immobili

Qualora l'Ente comunale, nell'ambito del proprio Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, approvi varianti alla destinazione d'uso di propri immobili da cedere, l'esecutività della variazione urbanistica apportata avverrà solo all'atto della formale cessione del bene, in assenza di tale atto rimarrà esecutiva la destinazione d'uso prevista dal P.d.S.

### art. 9 Tipologia dei servizi

#### 9.1 - Servizi di urbanizzazione primaria

Si considerano servizi di urbanizzazione primaria, con riferimento all'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n.847 e al terzo comma dell'art. 44 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, i servizi e le opere di tipo infrastrutturale e che rendono possibile la trasformazione a fini edificatori del suolo e l'uso degli edifici, pertanto:

**a** - la rete dei servizi tecnologici canalizzati:

acquedotto, fognatura, energia elettrica, telecomunicazioni, e relative stazioni di trasformazione e distribuzione; illuminazione pubblica;

**b** - le strade, le piazze e i percorsi ciclo-pedonali occorrenti per accedere agli immobili;

**c** - le aree di sosta degli autoveicoli e i relativi spazi di accesso e manovra;

**d** - gli spazi di verde attrezzato a servizio diretto delle opere di urbanizzazione primaria.

#### 9.2 - Servizi di urbanizzazione secondaria

Si considerano servizi di urbanizzazione secondaria, con riferimento all'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e al quarto comma dell'art. 44 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, i servizi e le opere che, in quota parte, rendono possibile la vita comunitaria e pertanto tutti i servizi d'interesse generale identificati nel P.d.S..

Il Piano ha identificato le seguenti tipologie di servizi pubblici d'interesse generale, presenti e/o previsti sul territorio comunale, erogati indifferentemente da enti pubblici o da soggetti privati:

**AM** servizi amministrativi (*municipio; archivio comunale, ufficio postale; servizio d'interesse sovra comunale: uffici enti territoriali*);

**AS** servizi assistenziali (*residenza sanitaria per anziani*);

**C** servizi per la cultura e il tempo libero (*biblioteca; servizi d'interesse so-*

- vra comunale: musei/limonaie, palazzo congressi, museo del turismo);*
- I** servizi per l'istruzione (*scuola infanzia; scuola primaria*);
  - P** servizi per il trasporto (*parcheggi comunali; fermate del servizio di Trasporto Pubblico Locale; servizi d'interesse sovra comunale: parcheggi, eliporto*);
  - R** servizi religiosi (*edifici per il culto, oratorio; servizi d'interesse sovra comunale: attrezzature a servizio del culto*);
  - RT** servizi e impianti tecnologici, non compresi tra i servizi di urbanizzazione primaria (*reti di distribuzione, impianto di depurazione consortile*);
  - SA** servizi sanitari (*ambulatorio; servizi d'interesse sovra comunale: guardia medica*);
  - SI** servizi per la sicurezza (*servizio d'interesse sovra comunale: caserma Carabinieri*);
  - SO** servizi sociali (*centro di aggregazione infantile*);
  - SP** servizi sportivi (*campo sportivo, campi tennis, palazzetto dello sport*);
  - TE** servizi tecnologici (*cimitero, isola ecologica, bagni pubblici, magazzino comunale; servizio d'interesse sovra comunale: casa cantoniera*);
  - TU** servizi per il turismo (*impianti balneari*);
  - V** servizi ricreativi (*aree verdi, parchi urbani; aree attrezzate per giochi all'aperto; servizio d'interesse sovra comunale: area verde*);

## art. 10

### Servizi infrastrutturali

#### 10.1 - Viabilità carraia

Le indicazioni riguardanti la viabilità carraia, contenute nelle tavole grafiche del Piano, hanno un valore d'indirizzo e possono essere precisate, integrate e/o modificate dal progetto esecutivo dell'opera.

Eventuali precisazioni, integrazioni o modificazioni esecutive del tracciato, che siano mantenute all'interno delle previste fasce di rispetto stradale, non comportano necessità di variante alle disposizioni del P.d.S..

Gli interventi di manutenzione straordinaria delle pavimentazioni stradali, compiuti dall'Ente comunale, devono essere preceduti da una preventiva concertazione con le società erogatrici di pubblici servizi, allo scopo di concordare eventuali concomitanti interventi sulle sottostanti reti dei servizi tecnologici canalizzati, al fine di prevenire successive brecce nelle nuove pavimentazioni eseguite.

In esito delle risultanze di detta concertazione, l'Ente comunale potrà vietare, per la durata di non più di anni tre, interventi di manomissione delle nuove pavimentazioni, se non per casi di comprovata imprevedibile urgenza.

#### 10.2 - Percorsi ciclo-pedonali

Le indicazioni relative alla viabilità, ciclabile e pedonale, contenute nelle tavole grafiche del Piano hanno un valore d'indirizzo e possono essere precisate, integrate e/o modificate dal progetto esecutivo dell'opera.

In tutto il territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i percorsi ciclabili e pedonali e i sentieri esistenti; nelle tavole grafiche di Piano è individuato il tracciato del percorso ciclo-pedonale di progetto.

L'Ente comunale può imporre arretramenti delle costruzioni e delle recinzioni anche per consentire il ripristino di percorsi ciclo-pedonali e di sentieri dismessi, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi.

I percorsi ciclo-pedonali hanno larghezza minima di m 2,50, fatta eccezione per i casi di comprovata impossibilità, accertata dall'Ufficio tecnico comunale; qualora se ne presenti la necessità i percorsi pedonali possono essere sostituiti

tuiti da portici di uso pubblico.

Poiché tali tracciati costituiscono elementi di rilevanza ambientale, gli interventi di ripristino o di nuova formazione devono sempre prevedere la conservazione delle pavimentazioni storiche esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti, la dotazione di adeguati luoghi di sosta, l'integrazione con l'ambiente circostante, anche mediante filari di alberi e siepi di separazione dalla sede viaria carrabile, realizzate con specie arboree e arbustive, scelte tra quelle descritte nell'allegato: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme per la tutela del paesaggio*".

Lungo il tracciato dei percorsi ciclo pedonali, allo scopo di favorire assistenza ai fruitori, maggiori condizioni di sicurezza e di controllo, nonché l'attività di costante manutenzione, è consentita la realizzazione di chioschi/ricoveri, anche d'attrezzi, con una **superficie lorda di pavimento** non superiore a m<sup>2</sup> 15,00, comprensiva anche di eventuali aree esterne aperte (portici, tettoie, ecc..) e con altezza interna non superiore a m 2,50. Detti fabbricati dovranno essere decorosamente realizzati, preferibilmente in legno e con copertura a falde inclinate, comunque con caratteristiche tali da favorirne l'integrazione nel paesaggio e nell'ambiente, specialmente se di interesse naturalistico. Detti fabbricati potranno essere realizzati anche da privati, subordinatamente al rispetto del successivo art. 12 delle presenti norme.

### **10.3 - Mitigazione ambientale della rete viabile e dei percorsi ciclo-pedonali**

A completamento di ogni intervento sulla rete viabile e dei percorsi ciclo-pedonali devono essere realizzate tutte le opere necessarie al ripristino dei luoghi interessati dai lavori e alla mitigazione ambientale dell'opera, ai sensi dell'art. 10 – comma 3, lett. h) – della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni; mediante l'utilizzo di idonee specie arboree e arbustive, scelte tra le specie descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio -Indirizzi e norme per la tutela del paesaggio*".

Inoltre, a completamento di ogni intervento di realizzazione di nuovi tracciati e/o di riqualificazione dell'esistente rete viabile e dei percorsi ciclo-pedonali, devono essere realizzate adeguate opere di deframmentazione dell'infrastruttura per mantenere o ripristinare la permeabilità ecologica.

### **10.4 - Reti dei servizi tecnologici canalizzati**

#### **norme generali:**

Gli interventi effettuati dall'Ente comunale o da soggetti privati, in particolare dalle società erogatrici di pubblici servizi, mediante scavi e/o opere di pavimentazione su superfici a verde pubblico e/o comunque a distanza inferiore a m 2,50 da filari o alberi d'alto fusto isolati, devono essere preventivamente concertati con l'Ufficio tecnico comunale, allo scopo di tutelare l'apparato radicale delle essenze vegetali presenti.

Entro il perimetro del centro storico i condotti e le apparecchiature complementari dei servizi tecnologici canalizzati di norma non devono essere percepibili alla vista, pertanto gli interventi, sia d'iniziativa pubblica sia le opere edilizie su immobili privati, devono prevederne l'interramento e/o l'incasso nelle murature.

Esigenze di conservazione del tessuto storico o di manufatti d'interesse architettonico, accertate dall'Ufficio tecnico comunale, prevalgono sulla presente disposizione.

#### **a – servizio idrico integrato (acquedotto):**

Gli interventi relativi ai pozzi e alle sorgenti di alimentazione dell'acquedotto

comunale devono rispettare le disposizioni di tutela e di rispetto di cui al successivo art. 18.3.

**b – servizio idrico integrato (fognatura):**

Gli interventi sulla rete di distribuzione sono gestiti e finanziati dalla società Garda Uno Spa, a cui sono stati affidati tutti gli impianti tramite l'“Accordo tecnico- operativo” del 19 febbraio 2007, (n.1398 prot. comunale).

**c – linee e impianti elettrici:**

La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni, cabine elettriche e linee elettriche su pali e tralicci è subordinata a idoneo [titolo abilitativo](#).

**d – illuminazione pubblica:**

La rete d'illuminazione degli spazi pubblici deve assicurare condizioni di sicurezza e decoro urbano, il contenimento del consumo energetico e dell'inquinamento luminoso, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

Gli apparecchi d'illuminazione pubblica costituiscono componenti primarie dell'arredo urbano; l'uniformità dei modelli e dei supporti, almeno lungo la stessa strada, e la loro ordinata disposizione rappresentano fattori indispensabili per la salvaguardia del decoro urbano.

Gli interventi di manutenzione devono pertanto sempre assicurare tali condizioni minime di qualità; gli apparecchi in contrasto con dette condizioni devono essere rimossi.

Gli interventi sulla rete di distribuzione sono disciplinati dal Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale pubblica (P.R.I.C.), definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio comunale 28 marzo 2008, n. 22.

**e – antenne per le telecomunicazioni:**

Entro il perimetro del centro storico e nelle aree interessate dalle “limonaie”, è di norma vietata l'installazione di antenne delle reti di telecomunicazione e dei relativi impianti accessori; le eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate.

**art. 11**

**Quantità e qualità dei servizi**

Per ogni tipologia di servizio il Piano ha identificato: le quantità disponibili e/o previste e gli indicatori utili a determinare la qualità del servizio erogato e conseguentemente gli interventi necessari per garantire la qualità ottimale, prevista dall'Ente comunale, e l'omogeneità nella prestazione dell'offerta su tutto il territorio, nel rispetto degli indirizzi espressi nel Documento di Piano.

**11.1 - Quantità**

Dal processo analitico conoscitivo compiuto nel Piano si è desunta la quantità ottimale dei servizi da erogare alla comunità locale, escludendo dal computo i servizi a prevalente fruizione sovra comunale.

Detta quantità ottimale ammonta a **m<sup>2</sup>/abitante 32,00**.

Considerate le caratteristiche dei nuclei familiari presenti sul territorio, desunte dall'analisi demografica compiuta, e le relative tendenze; considerate le caratteristiche prevalenti delle unità immobiliari, a uso residenziale, presenti su territorio comunale, desumibile dall'analisi dell'uso del suolo compiuta, si è stimata in m<sup>2</sup> 50,00 la [superficie lorda di pavimento](#) mediamente a disposizione di ogni abitante insediato, corrispondente a m<sup>3</sup> 150,00; quantità coerente con precedenti valutazioni stimate dalla Regione Lombardia (L.r. n. 1/2001).

Dal processo analitico conoscitivo compiuto si è altresì rilevato che parte dei servizi di tipologia “P - servizi per il trasporto: parcheggi” e “V - servizi ricreativi: aree verdi; aree per giochi all'aperto” hanno caratteristiche di esclusiva relazione funzionale con gli edifici e pertanto sono qualificabili come servizi di

urbanizzazione primaria. Conseguentemente si è ritenuto di determinare in almeno  $m^2$  10,00 ogni  $m^2$  50,00 di **superficie lorda di pavimento** realizzata a servizio primario degli edifici e in ragione di almeno  $m^2$  5,00 ogni  $m^2$  50,00 di **superficie lorda di pavimento** realizzata gli spazi di verde, a servizio diretto delle opere di urbanizzazione primaria.

Nel Piano delle Regole sono indicate le modalità affinché, negli interventi edificatori d'iniziativa privata, sia sempre assicurata la disponibilità di servizi d'interesse generale nelle quantità minime sopra indicate, nelle diverse zone omogenee, e tenuto conto anche delle diverse destinazioni d'uso degli immobili.

### **11.2 - Qualità**

Dal processo analitico conoscitivo compiuto nel Piano si è desunta la qualità ottimale, prevista dall'Ente comunale, dei servizi da erogare alla comunità locale, mediante indicatori generali e/o specifici per ogni tipologia di servizio. La qualità ottimale prevista per ogni tipologia di servizio è desumibile dalla relazione e dalle relative schede analitiche allegate al P.d.S..

La realizzazione di nuove attrezzature per la prestazione di servizi d'interesse generale, da parte dell'Ente pubblico o di soggetti privati, e l'adeguamento e/o l'ampliamento di quelli esistenti, deve sempre avvenire nel rispetto della qualità ottimale di ciascuno, determinata nel P.d.S., allo scopo di assicurare l'omogeneità della qualità dell'offerta su tutto il territorio, perseguita dagli indirizzi contenuti nel Documento di Piano; ciò in particolare per i servizi realizzati nell'ambito dei piani e programmi attuativi.

## art. 12

### Servizi erogati da soggetti privati

Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, di realizzazione di nuove attrezzature per la prestazione di servizi d'interesse generale da parte di soggetti privati o l'adeguamento e/o l'ampliamento di quelli esistenti, affinché gli stessi possano essere assimilati alle strutture d'uso pubblico, identificate nel presente Piano, e assicurare sul territorio comunale un'efficace e qualitativamente omogenea offerta di servizi d'interesse generale, è subordinato alla stipula di un preventivo atto convenzionale o atto di asservimento o regolamento d'uso con l'Ente comunale.

Le condizioni generali minime cui l'Ente comunale deve attenersi nella concertazione con i soggetti privati dei succitati atti o regolamenti, condizioni necessarie ad assicurare il reale e funzionale svolgimento delle attività collettive cui i servizi sono previsti e destinati, sono definite come segue:

- a) - la **destinazione d'uso** attribuita all'area e/o al fabbricato, in cui è svolto il servizio, deve essere conforme alle destinazioni d'uso e alle previsioni contenute nel presente P.d.S..
- b) - le modalità di gestione dei servizi erogati devono essere tali da garantire la sicura e costante fruibilità pubblica degli stessi;
- c) - deve essere garantita la piena idoneità, funzionale e tecnica, dei fabbricati e degli impianti alla destinazione d'uso cui gli stessi sono assegnati;
- d) - devono essere fornite idonee garanzie all'Ente comunale riguardo al permanere, negli impianti e negli edifici realizzati, della funzione pubblica prevista dalla normativa urbanistica vigente; garanzie sia di tipo temporale sia qualitativo;
- e) - per il più qualificato funzionamento dei servizi previsti dal Piano, costituiscono elemento preferenziale le forme di compartecipazione tra l'iniziativa privata e l'Ente pubblico.

L'atto o il regolamento dovrà contenere in particolare:

- i requisiti di idoneità, del soggetto privato, alla realizzazione e gestione del servizio e della struttura,
- i tempi previsti per la realizzazione dell'opera e/o l'attivazione del servizio,
- le garanzie per assicurare la costante accessibilità al servizio ai diversi ceti sociali, che compongono la comunità locale,
- la responsabilità nella gestione del servizio e per la manutenzione delle attrezzature,
- congrue garanzie finanziarie,
- la durata dell'atto e le condizioni di rinnovo.

La realizzazione degli interventi edilizi e di ogni altra modificazione del suolo può avvenire esclusivamente mediante idoneo **titolo abilitativo**, nel rispetto però sempre delle prescrizioni generali e particolari relative alle diverse tipologie di servizi pubblici o di uso pubblico.

## **art. 13 Tutela geologica, idrogeologica e sismica del territorio**

Il rilascio di titoli abilitativi per interventi di pianificazione urbanistica esecutiva e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nel documento “*Studio geologico per il Piano di Governo del Territorio*”, redatto dallo Studio di Geologia della dott.ssa Geol. G. Zecchini di Roè Volciano (Bs), e successive integrazioni, recepito nel P.G.T., ai sensi dell’art. 57 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

Le disposizioni normative desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalle tavole n. 8 “*Carta di fattibilità e delle azioni di piano*” e contenute nella “*Relazione geologica generale*”, in particolare al capitolo 14 “*Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano*”, compresi in detto studio, sono assunte come parte integrante del P.G.T.

### **13.1 - Vincolo idrogeologico**

Tutti gli interventi di mutamento di destinazione o di trasformazione nell’uso del suolo in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, apposto ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 (vedi tavole n.7) devono acquisire l’autorizzazione di cui all’art. 7 dello stesso decreto e in attuazione dell’art. 44 della L.r. 5 dicembre 2008, n. 31 e successive disposizioni.

### **13.2 – Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**

Gli interventi urbanistici ed edilizi diretti, d’iniziativa pubblica o privata, sono comunque subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel *Piano di Assetto Idrogeologico* (P.A.I.), approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001 e successive modifiche e integrazioni.

### **13.3 - Prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti interni**

Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, di cui all’art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, in particolare se finalizzati alla realizzazione di vani in tutto o in parte interrati, dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalle “*Linee guida per la prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti indoor*” emanate dalla Direzione generale Sanità della Regione Lombardia, con decreto 21 dicembre 2012, n. 12678 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative.

## **art. 14 Tutela dei corpi idrici superficiali e tutela del territorio dal rischio alluvionale**

Sui corsi d’acqua pubblici e loro pertinenze, di cui all’art. 1 della Legge 5 gennaio 1994, n. 36, sono vietate le attività indicate dall’art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523.

Per tutti i corsi d’acqua, presenti sul territorio comunale ed esattamente individuati negli elaborati tecnici del documento: “*Studio del Reticolo Idrico Minore, del territorio comunale*”, redatto dallo Studio di Geologia della dott.ssa Geol. G. Zecchini di Roè Volciano (Bs), costituito da elaborati grafici: tavole 1 “*Carta del reticolo idrico e delle fasce di rispetto idraulico*”, in scala 1:5.000, e tavole 2 “*Carta del reticolo idrico e delle fasce di rispetto idraulico*”, in scala 1:2.000 e da un elaborato tecnico-normativo “*Regolamento di polizia idraulica*”, allegati al P.G.T.; e negli elaborati tecnici in variante del documento “*Studio del reticolo Idrico Minore*”, redatto dall’ing. Negrinelli di Rezzato (Bs), costituito da ela-

borati grafici: tavole n. 1, 2, 3, 4 “*Studio idraulico del torrente S. Giovanni, tratto Milanese-Foce*” e tavole n. 02, 3 “*Carta del reticolo idrico e delle fasce di rispetto idraulico*”, in scala 1:2.000, da documentazione fotografica e relazioni e da un elaborato tecnico-normativo “*Regolamento Polizia idraulica, ottobre 2011*”, ugualmente allegati al P.G.T.; dovranno essere rispettate le disposizioni in materia di tutela dei corpi idrici e delle relative fasce di rispetto, contenute nei documenti succitati.

Gli elaborati grafico e tecnico-normativo succitati sono assunti come parte integrante del Piano.

Le aree comprese entro tali fasce conservano l'eventuale edificabilità prevista per i diversi ambiti territoriali, ma l'edificazione dovrà essere localizzata fuori dal confine della fascia.

#### **14.1 – Piano di Gestione del Rischio Alluvionale (P.G.R.A.)**

Gli interventi urbanistici ed edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata, sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel *Piano di Gestione del Rischio Alluvionale*, redatto ai sensi della direttiva 2007/60/CE e approvato con D.P.C.M. 27 ottobre 2017, relativo alla valutazione e gestione del rischio di alluvioni, con particolare riferimento alle classi di rischio idraulico del territorio comunale; sono subordinati inoltre alla deliberazione 7 dicembre 2016, n. 5 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po, deliberazione finalizzata al coordinamento tra lo stesso e il P.A.I., di cui al precedente art. 8.2.

#### **14.2 – Invarianza idraulica e idrogeologica**

Gli interventi urbanistici ed edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata, sono subordinati al rispetto della Legge regionale 15 marzo 2016 n. 4 “*Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua*”, e successive modifiche e integrazioni, e del successivo Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 17 “*Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrogeologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 12 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio)*” e successive modifiche e integrazioni, in particolare del suo art. 14 e con specifico riferimento alle esigenze di attenuazione del livello di rischio idrogeologico, all'invarianza idraulica e al drenaggio urbano sostenibile

#### **14.3 - Modalità d'intervento**

Tutti gli interventi in prossimità dei corpi idrici superficiali e, in genere, tutti gli interventi di riqualificazione, manutenzione e prevenzione del dissesto idrogeologico, dovranno essere realizzati nel rispetto delle modalità indicate nelle deliberazioni della Giunta regionale 1 luglio 1997, n. 6/29567 e 29 febbraio 2000, n. 6/48740 “*Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica*”.

## art. 15

## Paesaggio e Rete Ecologica

### 15.1 - Tutela del paesaggio

Il Piano del Paesaggio, allegato al P.G.T., ha identificato i beni culturali e paesaggistici sottoposti a tutela in attuazione del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni (vedi tavole n. 1: *Piano del Paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*); ha identificato inoltre gli elementi naturali e antropici puntuali, lineari e areali, destinati alla conservazione e alla valorizzazione delle valenze paesistiche del territorio, e in particolare ha indicato gli indirizzi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie e, attraverso specifiche disposizioni normative, ha disciplinato gli interventi finalizzati alla conservazione dei caratteri identitari dei paesaggi locali e al miglioramento della qualità paesistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio.

Gli indirizzi metodologici e le disposizioni normative contenute negli elaborati grafici, in particolare nelle “tavole n. 6: *Piano del Paesaggio: Sintesi sensibilità paesaggistica*”, negli elaborati illustrativi degli indirizzi e delle disposizioni normative “*Indirizzi e norme di tutela e Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*” allo stesso allegati, sono assunti come parte integrante del presente Piano.

Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e/o interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata che comportino la modificazione dell'esteriore aspetto dei luoghi, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute in tali documenti.

### 15.2 – Rete Ecologica Comunale

Gli interventi urbanistici ed edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata, sono subordinati al rispetto degli indirizzi contenuti nel documento “*Rete Ecologica Comunale*” e successivo adeguamento, redatto dal dott. agronomo Diego Balduzzi di Passirano (Bs) e recepito nel P.G.T.

Le disposizioni d'indirizzo per il potenziamento della rete ecologica comunale sono desumibili dagli elaborati, in particolare dalle tavole “*A - Inquadramento della Rete Ecologica Regionale*”; “*B - Inquadramento della Rete Ecologica Provinciale*”; “*C – Carta della Rete Ecologica Comunale - adeguamento 2017*”; “*Allegato II - Carta Rete Ecologica Comunale – Schema delle indicazioni gestionali della REC nel contesto urbano e periurbano*” e dalla relazione “*Adeguamento Rete Ecologica Comunale –aprile 2018*, compresi in detto documento, sono assunte come parte integrante del P.G.T..

### 15.3 – Tutela del Varco n. 79 della Rete Ecologica

In corrispondenza del varco individuato dalla Rete Ecologica Comunale e dalla pianificazione ecologica regionale e provinciale è necessario evitare interventi conurbativi, preservando lo spazio non edificato al fine di garantire la continuità del corridoio ecologico e del varco ed intervenendo, qualora necessario, su interruzioni antropiche esistenti per ripristinare la continuità ecologica.

L'obiettivo prioritario è quello di garantire il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo la direttrice individuata dalla pianificazione sovra ordinata e comunale.

In corrispondenza del varco, eventuali interventi di natura edilizia di qualsiasi tipo o più in generale di trasformazione del paesaggio debbono essere subordinati a:

- mantenimento di fasce di verde permeabile, che attraversino in direzione variabile l'area, e che si configurino come corridoi ecologici;
- le recinzioni dovranno prevedere varchi di passaggio per la microfauna o dovranno essere sollevate dal terreno di almeno cm 10,00;
- terminati gli eventuali interventi edilizi dovrà essere ricostituita la vegetazione danneggiata, mettendo a dimora nuovi alberi o arbusti in macchie ed aree con specie erbacee appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- ogni previsione d'impianto di alberi e siepi dovrà prevedere l'uso di specie arboree ed arbustive tipiche degli habitat interessati.

Tenuto conto della acclività dell'area interessata dal varco, anche attraversata dalla S.S. 45 bis "*Gardesana occidentale*", qualora si renda necessario posizionare e/o mantenere barriere e reti paramassi vanno adottate alcune precauzioni a tutela della dotazione vegetale e del passaggio della fauna terrestre.

- Nelle operazioni di disaggio e pulizia e di posizionamento delle barriere e delle reti paramassi dovranno essere contenute le modifiche all'esistente vegetazione di tipo arbustivo ed erbaceo, anche mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica. Vanno quindi adottati interventi idonei a favorire ed accelerare il processo di rinaturalizzazione dei versanti e delle superfici denudate, ripetuti fino all'effettivo attecchimento della vegetazione e provvedendo alla sostituzione delle "fallanze" riscontrate.

Particolare attenzione va posta alla preservazione degli esemplari vegetali di maggiore interesse e più significativi, prevedendo l'eventuale ricollocazione delle specie pregiate. La localizzazione di barriere paramassi dovrà tenere conto della presenza di specie vegetali rilevanti.

- Le barriere paramassi dovranno essere segmentate e sfalsate, per consentire il passaggio della fauna. In presenza di avifauna, i lavori dovranno essere preferibilmente effettuati in periodi non coincidenti con quelli della nidificazione.
- A fine lavori il ripristino morfologico e vegetativo delle aree di cantiere e di deposito dei materiali di scortico e scavo va effettuato utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica. Utili indicazioni sono disponibili nel "*Atlante delle opere di sistemazione dei versanti*" e nelle "*Linee guida per le attività di programmazione e progettazione degli interventi per il contrasto del rischio idrogeologico*".

#### **15.4 – Valutazione d'Incidenza del P.G.T. sui siti Rete Natura 2000 e sulle aree protette**

Nel documento "*Valutazione di Incidenza sui Siti Natura 2000: SIC "Monte Cas-Cima di Corlor" (IT2070015), SIC "Corno della Marogna" (IT2070022), ZPS "Alto Garda" (IT2070402), ZPS "Crinale Pichea-Rocchetta (IT312093), ZPS "Bocca di Caset" (IT3120096), Riserva naturale provinciale "Monte Brione" (IT3120075), SIC "Monti Tremalzo e Tombea" (IT3120127); sulla Riserva Naturale "Valle di Bondo" e sulla Riserva locale "Val Gola – dicembre 2011", redatto dal dott. agronomo Diego Balduzzi di Passirano (Bs) e allegato al P.G.T., si sono puntualmente analizzati i rischi d'incidenza delle azioni di Piano sui siti della Rete Natura 2000 e sulle aree protette. Tale documento è stato successivamente integrato con il documento "*Variante Piano di Governo del Territorio ai sensi legge regionale n. 12/2005 - Studio di Valutazione di Incidenza - Direttiva "Uccelli" 79/409/CEE, Art. 6 della Direttiva "Habitat" 92/43/CEE, Art.6 Allegato C alla D.g.r. 8 agosto 2003, n. 7/1410 – Rev. febbraio 2017*" per valutare l'incidenza delle azioni di pianificazione contenute nella Variante generale al P.G.T. 2018. Alle cautele e agli indirizzi di tutela*

contenuti in tali documenti dovrà attenersi la progettazione degli interventi edilizi consentiti dal Piano, allo scopo di prevenire ogni possibile rischio di alterazione dei beni tutelati.

#### **15.5 - Barriere antropiche**

In tutte le aree edificate o da edificare, gli interventi edilizi dovranno evitare la formazione di barriere antropiche o infrastrutturali continue ingiustificate assicurando invece la presenza di adeguati varchi per il transito faunistico.

**art. 16 Tutela dei ritrovamenti archeologici**

Le aree contraddistinte nell'allegato elaborato grafico (vedi tavole n. 1: *Piano del Paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*) con apposita simbologia, sono interessate da potenziali ritrovamenti archeologici, pertanto ogni intervento sul suolo che comporti arature, scavi o sbancamenti, per una profondità superiore a cm 30,00, finalizzati alla coltura agricola, alla realizzazione di opere infrastrutturali, all'edificazione o a ogni altro uso e/o finalità, deve essere preventivamente segnalato al Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza archeologica, alle cui prescrizioni ogni opera dovrà poi sottostare.

**art. 17 Zonizzazione acustica del territorio**

In materia di protezione acustica il P.d.S. assume le vigenti disposizioni, impartite dal D.P.C.M. 1 marzo 1991 "*Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno*" e successive modifiche e integrazioni, e dalla legge 26 ottobre 1995, n. 447 e successivi decreti attuativi ed in particolare le disposizioni contenute nel Decreto del Presidente della Giunta regionale 27 ottobre 1997, n. 4635 e successive modifiche ed integrazioni.

Pertanto gli interventi edilizi per la realizzazione di infrastrutture e servizi, d'iniziativa pubblica o privata, sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel documento "*Zonizzazione acustica*", redatto dalla Società S.T.I., Servizi Tecnologici Industriali di Cremona, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione 24 giugno 2008, n. 29, allegato al P.G.T..

Le disposizioni normative desumibili dagli elaborati grafici e contenute nella "*Relazione P.C.C.A.*", allegati a detto documento, sono assunte come parte integrante del P.G.T.

## art. 18 **Fasce e zone di rispetto**

Negli elaborati grafici di Piano sono indicate, con apposito segno grafico, le seguenti fasce e zone di rispetto, più puntualmente identificate sulle tavole 7.1 e 7.2 – “*Vincoli amministrativi*” del Piano delle Regole:

### **18.1 - Fascia di rispetto stradale**

Nelle aree comprese entro le predette fasce, meglio definite all'art. 3 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "*Codice della strada*" e successive modifiche e integrazioni, non é consentita, ai sensi degli artt. 16 e 18 del citato D.lgs. e dell'art 26 del vigente "*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*" e del Regolamento Viario provinciale, alcuna edificazione né fuori, né entro terra; é consentita la sola realizzazione di opere di [urbanizzazione primaria](#).

Le aree comprese entro tali fasce conservano l'eventuale edificabilità prevista nelle tavole grafiche di progetto, ma l'edificazione dovrà essere localizzata all'esterno del confine della fascia.

1. Gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, oltre all'eventuale cambio di [destinazione d'uso](#), potranno essere oggetto dei soli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, per quanto non in contrasto con l'art. 3 del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni, ma con le limitazioni per la ristrutturazione edilizia contenute nelle disposizioni di cui al precedente comma

### **18.2 - Zona di rispetto cimiteriale**

Nelle aree comprese entro la predetta zona non é consentita, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 24 luglio 1934, n. 1265 "*Testo unico delle leggi sanitarie*" e successive modifiche e integrazioni, in particolare delle modificazioni apportate dall'art. 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166, e dell'art. 8 del Regolamento reg. 9 novembre 2004, n. 6 e successive modifiche e integrazioni, la costruzione di nuovi edifici, anche interrati; di locali tecnici e di serre; di attrezzature sportive, di parchi, giardini e parcheggi pubblici costituenti opere di [urbanizzazione secondaria](#); é consentita la sola realizzazione di opere di [urbanizzazione primaria](#) e di attrezzature sportive all'aria aperta e di servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo; tra questi è consentita la realizzazione di "sale del commiato", come definite dall'art. 4 della legge regionale 18 novembre 2003, n. 22 e successive modifiche e integrazioni.

Le aree comprese entro dette zone conservano l'eventuale edificabilità prevista nelle tavole grafiche di Piano, ma l'edificazione dovrà essere localizzata all'esterno del confine della zona di rispetto cimiteriale.

Gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto cimiteriale potranno essere oggetto dei soli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, per quanto non in contrasto con l'art. 3 del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

La costruzione di cappelle gentilizie per sepolture private, all'esterno dell'area cimiteriale, è vietata in tutto il territorio comunale.

### **18.3 - Zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche**

Nelle aree comprese entro le predette zone (zona di tutela assoluta - raggio m 10,00; zona di rispetto - raggio m 200,00, dal punto di captazione; salvo successiva riduzione della zona di rispetto da parte dei competenti Enti pubblici), riferite ai pozzi e sorgenti di alimentazione dell'acquedotto comunale e dei comuni contermini, devono essere rispettate le prescrizioni previste dall'art. 94 D.lgs 3 aprile 2006 n. 152 e dalla delib. Giunta reg. 10 aprile 2003, n. 7/12693 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative.

In particolare sono vietate:

- a** - dispersione o immissione in corpi idrici superficiali non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b** - dispersione nel sottosuolo, mediante fognature e pozzi perdenti, di reflui e liquami anche se depurati e di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- c** - accumulo di concimi organici;
- d** - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- e** - apertura di cave e pozzi;
- f** - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- g** - stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive e comunque di materiali in genere;
- h** - raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i** - impianti di trattamento rifiuti.

### **18.4 - Fasce di rispetto per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici (vedi tavole 7.1 e 7.2 "Vincoli amministrativi")**

Nelle aree comprese entro le predette fasce, identificate nei sopra citati elaborati grafici come "*distanze di prima approssimazione*" (Dpa) - pari a m 6,00 - da linee elettriche di bassa tensione, in ottemperanza alle disposizioni del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative non é ammessa la nuova edificazione o l'ampliamento di fabbricati adibiti ad abitazione o a ogni altra attività che comporti la presenza prolungata di persone (superiore a quattro ore).

Il predetto decreto fissa in particolare, in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi in genere adibiti a permanenze di persone non inferiori a quattro ore, l'obiettivo di qualità di 3 microTesla per il valore dell'induzione magnetica.

L'esatta definizione delle fasce di rispetto per luoghi o edifici compresi nelle "*distanze di prima approssimazione*" (D.p.a.), potrà essere puntualmente determinata dai proprietari/gestori degli impianti per mezzo di specifica richiesta avanzata a cura dell'Ente comunale.

### **18.5 - Fascia di rispetto per l'Osservatorio Astronomico di Cima Rest, Magasa (vedi tavola 4 "Vincoli amministrativi")**

Nell'area compresa entro la predetta fascia, identificata nei sopracitati elaborati grafici con apposita simbologia, in ottemperanza alle disposizioni della L.r. 27 marzo 2000, n. 17 e s.m.i, e della Delib. G.r. 11 dicembre 2000, n.7/2611 è disposto che tutte le sorgenti di luce, non rispondenti ai criteri indicati dalle citate disposizioni regionali, vengano sostituite e modificate in maniera da ridurre l'inquinamento luminoso, così come previsto dall'art. 9 della stessa legge.

La predetta legge fissa, per l'Osservatorio di Magasa, all'art.5, comma 5, una fascia di rispetto pari a 15 km.

### **18.6 - Distanze dagli allevamenti di animali**

Premesso che l'A.T.S. di Brescia, con nota protocollata in data 17 gennaio 2017, n. 582, ha comunicato l'assenza di allevamenti di animali sul territorio comunale; in ottemperanza al decreto D.G. 4 dicembre 2014, n. 608 dell'A.S.L. di Brescia di modificazione del Titolo III°, Capo X° del Regolamento Locale d'Igiene, e sue successive modifiche e integrazioni (decreto D.G. 19 marzo 2015, n. 173); tenuto conto delle diverse specie allevate e delle classi di dimensione delle attività zootecniche (*allevamenti di tipo familiare, altri tipi di allevamenti*), devono essere rispettate le prescritte distanze tra gli allevamenti di animali, eventualmente successivamente insediati sul territorio comunale, e gli insediamenti a **destinazione d'uso** residenziale, commerciale e terziaria in genere; non é ammessa pertanto la nuova edificazione o l'ampliamento di fabbricati adibiti ad abitazione o a ogni altra attività che comporti la presenza prolungata di persone.

L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata pertanto alla preventiva verifica della presenza di nuovi allevamenti e all'esatta determinazione delle relative distanze, nel rispetto del sopra citato Regolamento locale d'igiene.

## TITOLO II - Indici e parametri edilizi

### art. 19

#### Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, anche riguardo alle destinazioni d'uso consentite, e la possibilità di interventi edilizi per la realizzazione di infrastrutture e servizi, di iniziativa pubblica o privata, nel territorio comunale é regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti nei commi seguenti.

##### 19.1 - Altezza dei fabbricati (H)

L'altezza dei fabbricati, anche agli effetti del calcolo della **distanza dai confini** e della **distanza dagli edifici**, é definita dalla distanza in linea retta verticale misurata a partire dalla **quota di spiccatto** più basso della **strada** o del **piano naturale di campagna**, fino alla quota d'imposta dell'intradosso del solaio di copertura dei locali abitabili/agibili posti più in alto; nel caso di solai a struttura lignea l'intradosso è misurato dalla quota inferiore dell'assito;

**a.1** - Per **quota di spiccatto** di un edificio si intende, per ogni prospetto, la quota più bassa della strada o del piano naturale di campagna immediatamente antistante.

Al fine della definizione della quota di spiccatto di un edificio, non si considerano le rampe e le corsie d'accesso alle autorimesse, ai piani interrati o seminterrati e ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del piano naturale di campagna.

**a.2** - Per **strada** si intende il marciapiede, la corsia stradale, la piazza o qualunque altra area di circolazione o spazio pubblico antistante il lotto d'intervento o l'edificio.

**a.3** - Per **piano naturale di campagna** si intende la superficie, corrispondente al lotto d'intervento o all'area sulla quale sorge l'edificio, come rilevabile alla data di adozione del P.G.T. e non alterata da alcun successivo intervento di scavo o riporto.

**a.3** - Nel caso di strada o di piano naturale di campagna non orizzontale, l'altezza é la media di quelle misurate agli estremi dei prospetti o delle singole porzioni di prospetto di altezze diverse. L'altezza massima non potrà superare di un terzo l'altezza media calcolata in conformità al comma precedente.

**b.1** - Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza é riferita al punto medio, tra l'intradosso della struttura d'imposta e di colmo del tetto.

Nel caso di capriate in legno o acciaio si considera la quota inferiore della catena

Nel caso le falde del tetto abbiano pendenza superiore al 30% e/o siano impostate a più di m 0,50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale e/o comunque i vani soprastanti raggiungano un'altezza interna massima superiore a m 2,50, misurata all'intradosso del colmo della struttura di copertura, e che pertanto il sottotetto risulti utilizzabile, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse, al loro intradosso, tra l'imposta e il colmo.

**c** - Nel caso di edifici con tipologia edilizia produttiva o agricola l'altezza dei fabbricati è misurata fino all'intradosso della quota d'imposta della struttura di copertura, nel caso di solai a struttura a lignea l'intradosso è misurato dalla quota inferiore dell'assito.

Negli edifici si computano, ai fini dell'altezza, i parapetti e i coronamenti che superino m 2,00, misurati dall'intradosso della quota d'imposta della struttura di copertura.

**d** - Il superamento dell'altezza dei fabbricati, consentita in ogni zona, è ammissibile solo per la realizzazione di volumi tecnici di limitata entità, comunque fino a un massimo di m 3,00 o delle maggiori altezze rese obbligatorie da specifiche norme tecniche. Tale esubero è misurato dall'intradosso della quota d'imposta della struttura di copertura.

Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

**e** - Al fine di un omogeneo calcolo dell'altezza dei fabbricati, in ogni progetto edilizio dovrà essere fissata, sentito l'Ufficio tecnico comunale, un'unica quota di riferimento, determinata nella quota di un "punto" esistente nell'area pubblica più prossima all'area d'intervento, come indicata nelle tavole di rilievo aerofotogrammetrico.

### **19.2 - Superficie coperta (S.c.)**

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il [piano di campagna](#).

Concorrono al calcolo della superficie coperta i portici.

Non sono considerati nel computo della superficie coperta:

**a** - i balconi, con uno sporto massimo di 2,00, aperti per il 60% dello sviluppo dei loro lati aggettanti dalla parete principale di sostegno;

**b** - altri normali oggetti aperti, con uno sporto massimo di m 1,50 (scale aperte, pensiline, gronde e cornicioni, elementi decorativi, ecc...).

**c** - i pergolati, realizzati in metallo o in legno e privi di coperture e chiusure perimetrali di qualsiasi tipo, con superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio, di cui sono pertinenza, e con altezza, all'estradosso del colmo, non superiore a m. 2,80.

Nel caso le parti aggettanti, di cui ai precedenti punti *a*) e *b*), eccedano lo sporto massimo consentito, devono essere interamente computate.

Gli oggetti aperti sovrastanti strade pubbliche o di uso pubblico dovranno avere un'altezza minima, tra il loro intradosso e la strada, non inferiore a m 4,50.

### **19.3 - Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)**

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle seguenti superfici orizzontali di un fabbricato:

**a** - tutte le superfici orizzontali abitabili/agibili, entro e fuori terra, comprese entro il profilo esterno delle sue pareti perimetrali;

**b** - la superficie netta calpestabile di ogni soppalco;

**c** - la superficie di ogni porzione di sottotetto praticabile cui corrisponda un'altezza media pari o superiore a m. 2,70, trasformabile in spazio agibile mediante apertura di finestre e/o impianti, anche successivamente realizzabili.

**Non sono conteggiate** nel computo della superficie lorda di pavimento:

**a** - le superfici pertinenziali, poste al piano interrato dei fabbricati, adibite all'uso di autorimessa e i relativi spazi di accesso e manovra, anche se in quantità superiori al minimo previsto dalle disposizioni vigenti.

Detti vani non possono avere un'altezza netta interna superiore a m. 2,40.

**b** - le superfici poste al piano interrato dei fabbricati adibite: all'uso di cantina, servizi igienici o altri locali accessori; i magazzini e/o depositi; le piscine coperte con i relativi spazi accessori (vani tecnici, servizi igienici, ecc....) e gli spazi per la cura del corpo (sauna, bagno turco, ecc....).

**c** - le superfici degli spazi aperti adibiti all'uso di portico e loggia, purché aperti su almeno due lati.

**d** - le superfici dei portici, delle logge e delle gallerie asservite all'uso pubblico

e degli spazi, a piano terra degli edifici condominiali, aperti almeno su tre lati e vincolati all'uso comune;

**e** - le superfici sottostanti gli aggetti aperti (balconi, scale aperte, pensiline, ecc...), che non costituiscono **superficie coperta**;

**f** - le superfici necessarie per contenere gli impianti tecnici dei fabbricati.

Per tali superfici devono intendersi quelle strettamente necessarie a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, fognario, termico, di ventilazione e condizionamento, elevatorio, elettrico, di telecomunicazione, di parafulmine, ecc...) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio, realizzabile nei limiti posti dalle presenti norme.

Detti vani non possono avere un'altezza netta interna superiore a m. 2,40.

**g** - le superfici delle stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati (acquedotto, fognatura, energia elettrica, gas, illuminazione pubblica, ecc...).

**h** - le superfici necessarie per la realizzazione, integrata nell'architettura dell'edificio, di "spazi tampone" a nord, serre e "muri di Trombe/Michel" a sud e altri sistemi atti alla captazione del calore solare, in quantità non superiore al 10% della superficie lorda di pavimento di ogni piano.

La realizzazione delle superfici sopra descritte è ammessa solo se compatibile con il rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei fabbricati e qualora venga tecnicamente dimostrato, attraverso un accurato calcolo analitico, il beneficio energetico di cui godrà l'edificio;

**i** - le serre a servizio di giardini, che non abbiano una superficie coperta superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato di cui sono pertinenza e altezza massima di m. 2,40;

**l** - i coronamenti dell'edificio, posti al di sopra dell'altezza massima calcolata con le modalità di cui al precedente comma 19.1.

Si intendono compresi tra i coronamenti dell'edificio anche le strutture di copertura con intercapedini chiuse ("palchi morti", "muricci e tavelloni", ecc...);

#### **19.4 – Volume**

Il volume di un fabbricato è determinato moltiplicando la superficie coperta, calcolata con le modalità descritte al comma 19.2, per l'altezza, nonché le sue porzioni interrate agibili o comunque utilizzate o utilizzabili per le destinazioni d'uso descritte nel seguente art. 21.

E' sempre consentita la chiusura di portici e logge, costituenti **superficie coperta**, a servizio di unità immobiliari con destinazione d'uso esclusivamente residenziale, esistenti alla data di approvazione della Variante generale 2018 al P.G.T. vigente e inclusi in fabbricati compresi entro il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.

**Non sono conteggiati** nel computo del volume:

**a** - i vani pertinenziali, posti al piano interrato dei fabbricati, adibiti all'uso di autorimessa e i relativi spazi di accesso e manovra, anche se in quantità superiori al minimo previsto dalle disposizioni vigenti;

Detti vani non possono avere un'altezza netta interna superiore a m. 2,40;

**b** - i locali posti al piano interrato dei fabbricati adibiti: all'uso di cantina, servizi igienici o altri locali accessori; i magazzini e/o depositi; le piscine coperte con i relativi spazi accessori (vani tecnici, servizi igienici, ecc...) e gli spazi per la cura del corpo (sauna, bagno turco, ecc...);

**c** - gli spazi aperti adibiti all'uso di portico e loggia, purché aperti su almeno

due lati;

**d** - i portici, le logge e le gallerie asservite all'uso pubblico e gli spazi, a piano terra degli edifici condominiali, aperti almeno su tre lati e vincolati all'uso comune;

**e** - gli aggetti aperti (balconi, scale aperte, pensiline, ecc...), che non costituiscono **superficie coperta**;

**f** – i vani necessari per contenere gli impianti tecnici dei fabbricati.

Per tali vani devono intendersi quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, fognario, termico, di ventilazione e condizionamento, elevatorio, elettrico, di telecomunicazione, di parafulmine, ecc...) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio, realizzabile nei limiti posti dalle presenti norme.

Detti vani non possono avere un'altezza netta interna superiore a m 2,40;

**g** – le superfici delle stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati (acquedotto, fognatura, energia elettrica, gas, illuminazione pubblica, ecc...);

**h** - le superfici necessarie per la realizzazione, integrata nell'architettura dell'edificio, di "spazi tampone" a nord, serre e "muri di Trombe/Michel" a sud e altri sistemi atti alla captazione del calore solare, in quantità non superiore al 10% della superficie lorda di pavimento di ogni piano.

La realizzazione delle superfici sopra descritte è ammessa solo se compatibile con il rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei fabbricati e qualora venga tecnicamente dimostrato, attraverso un accurato calcolo analitico, il beneficio energetico di cui godrà l'edificio;

**i** – le serre a servizio di giardini di pertinenza di edifici residenziali, che non abbiano una superficie coperta superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato di cui sono pertinenza e altezza massima di m 2,40;

**l** - i coronamenti dell'edificio, posti al di sopra dell'altezza calcolata con le modalità di cui al precedente comma 19.1.

Si intendono compresi tra i coronamenti dell'edificio anche le strutture di copertura con intercapedini chiuse ("palchi morti", "muricci e tavelloni", ecc...).

### **19.5 – Locale interrato**

Si definiscono interrati i locali e i vani interamente ricavati entro il profilo del **piano naturale di campagna**, come definito al precedente art. 19.1.a.3; si considera comunque interrato un locale anche nel caso una sua porzione, non superiore al 20% della superficie lorda di pavimento del locale stesso, fuoriesca, per un massimo di m 1,00 misurato all'estradosso del solaio soprastante, dal profilo del **piano naturale di campagna**.

Le superfici poste al piano interrato dei fabbricati non possono avere una **superficie lorda di pavimento** superiore al 130% della superficie lorda di pavimento del piano terra dell'edificio di cui sono pertinenza e un'altezza netta interna superiore a 2,40; con l'eccezione delle piscine e degli spazi per la cura del corpo, che non possono raggiungere un'altezza netta interna superiore a m. 3,00. La parte eccedente è considerata **volume** e deve pertanto rispettare il **volume** massimo ammesso nella zona.

Le superfici poste al piano interrato possono essere realizzate solamente al di sotto dell'area di sedime dei fabbricati di cui sono pertinenza; la porzione di superficie (30%) eccedente tale area di sedime può invece essere realizzata anche indipendentemente dall'edificio.

La superficie delle autorimesse interrate, fino al soddisfacimento delle quantità previste al secondo comma dell'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (m<sup>2</sup>

10,00/m<sup>3</sup> 100) non concorre alla determinazione della **superficie lorda di pavimento** massima ammissibile (130%), alla condizione che dette autorimesse risultino assoggettate al vincolo pertinenziale previsto dal quinto comma dell'art. 9 della stessa legge.

#### **19.6 - Distanza dagli edifici**

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti.

La distanza minima dagli edifici non si applica nei casi seguenti:

**a** – agli interventi nel “centro storico”, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968;

**b** - nel caso le pareti fronteggianti siano entrambe prive di finestre; le “luci”, descritte all'art. 901 del Codice civile, non sono considerate assimilabili a finestre;

**c** - nel caso di rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a m 4,00;

E' consentita l'edificazione di un nuovo fabbricato in aderenza a un fabbricato o a un manufatto a esso assimilabile preesistente, rispettandone gli allineamenti e l'**altezza**.

#### **19.7 - Distanza dai confini**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della **superficie coperta** dai confini del lotto di proprietà.

Scale esterne aperte, balconi, pensiline, gronde e cornicioni, elementi decorativi, devono essere mantenuti ad una distanza non inferiore a m 3,50 dai confini del lotto di proprietà o dalla delimitazione della zona urbanistica.

In deroga alle disposizioni del comma precedente, ma comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni del Codice civile, ai soli fini della misurazione della distanza dai confini, non sono considerati:

- i vani interrati;
- le scale di sicurezza e/o antincendio aperte su tre lati;
- le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici, pubblici e privati, così come definite al precedente art. 19.4, lettera h).

E' consentita l'edificazione di un nuovo fabbricato in aderenza a un fabbricato o a un manufatto a esso assimilabile preesistente, rispettandone gli allineamenti e l'**altezza**.

E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o, nel caso di precedente formale accordo registrato e trascritto tra le proprietà, a distanza inferiore a quella prescritta dalle presenti norme, nel rispetto comunque della **distanza dagli edifici**, come definita all'art. 19.6.

#### **19.8 - Distanza dalle strade**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del perimetro esterno dell'edificio entro e fuori terra dal confine stradale, inteso come limite degli spazi di proprietà pubblica o comunque di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) e scarpate, spazi di parcheggio, percorsi pedonali, ecc...., confine comunque meglio definito all'art. 3 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Codice della strada" e successive modifiche e integrazioni.

In deroga alle disposizioni precedenti, ai soli fini della misurazione della distanza dalle strade, non sono considerati i normali aggetti aperti, con uno sporto massimo di m 1,50 (balconi, scale aperte, pensiline, gronde e cornicio-

ni, elementi decorativi, ecc...); gli aggetti di sporgenza superiore saranno considerati per la parte eccedente.

Le distanze minime indicate, per ciascuna omogenea, negli articoli seguenti lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole e nelle schede di Piano e quelli stabiliti da piani e programmi attuativi o di progetto esecutivo delle nuove strade, che sono prevalenti.

In tutte le aree, all'esterno del "Centro abitato" come delimitato in attuazione del D.lgs. 30 aprile 1992 n. 285 "Codice della Strada" e successive modifiche e integrazioni (vedi tavola 7) la distanza minima degli edifici dal confine stradale non potrà essere inferiore alle distanze previste dallo stesso D.lgs. e dall'art 26 del vigente "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada".

Dette distanze saranno sempre prevalenti rispetto alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole del Piano.

### **19.9 - Densità fondiaria**

Per densità fondiaria s'intende il rapporto tra il **volume** edificabile e la superficie, come graficamente identificata dal Piano, del lotto edificabile alla quale esso é attribuito. La densità fondiaria é espressa dal **volume** riferito riferita all'unità di superficie e si esprime sinteticamente in  $m^3/m^2$ .

Nella determinazione del **volume** realizzabile sul lotto edificabile, deve essere detratto quello attribuito a edifici già esistenti.

Per alcuni lotti edificabili, meglio identificati negli elaborati grafici e nelle norme seguenti, é previsto un **volume** definito massimo utilizzabile, indipendentemente dalla superficie reale al quale esso é attribuita.

### **19.10 – Rapporto di copertura**

Per rapporto di copertura s'intende il rapporto fra la **superficie coperta** o copribile da edifici e la superficie reale del lotto edificabile, sopra il **piano naturale di campagna**, alla quale esso é attribuito. Il rapporto di copertura é espresso sinteticamente in  $m^2/m^2$ .

**art. 20**

**Lotto edificabile**

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce e **zone di rispetto** e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche, o asservite a usi diversi dall'edificazione, espressamente previste dal Piano con apposito simbologia grafica.

Nelle aree totalmente o parzialmente già edificate, le superfici computate per la determinazione dell'edificabilità consentita dal Piano, costituiscono l'area di pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate. Dette aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo che per la porzione eccedente l'area minima computata per la determinazione dell'edificazione esistente.

Tale rapporto pertinenziale permane fino a una diversa disposizione normativa operata dal Piano.

L'Ente comunale può richiedere la trascrizione nei pubblici registri del sopra citato rapporto pertinenziale permanente, a cura e spese del proprietario; di tali vincoli istituisce apposito registro; detta trascrizione è obbligatoria per l'edificazione nelle aree agricole.

Nel caso le aree di pertinenza comprendano proprietà diverse, dovrà essere ottenuto l'assenso, registrato e trascritto, all'asservimento delle superfici di proprietà diversa da quella del richiedente.

## art. 21 Destinazione d'uso

Per destinazione d'uso di un immobile si intende quanto disciplinato dall'art. 51, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

La destinazione d'uso di un immobile adibito a servizio pubblico o di uso pubblico è determinata nel P.d.S.; nel caso di assenza di tale determinazione, la stessa è desunta dalla destinazione d'uso in atto al momento dell'adozione del P.d.S.; qualora detta determinazione non risultasse accertabile, dalla classificazione catastale attribuita al momento o del primo accatastamento o da altri documenti probatori.

Nel caso di localizzazione di destinazioni d'uso non specificatamente elencate nel P.d.S., i nuovi servizi potranno essere assimilati per analogia a quelli sotto elencati, sentito il parere della competente Commissione consigliare, alla condizione però che producano medesimi effetti ambientali sul territorio, sulla circolazione stradale e il fabbisogno di altri servizi d'interesse generale, in particolare di parcheggio.

Nel precedente art. 9 sono state individuate le principali tipologie di servizi pubblici o di uso pubblico esistenti e previste nel Piano e le loro articolazioni.

I mutamenti di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono sempre consentiti all'interno delle categorie sotto elencate, che presentano caratteri di omogeneità tipologica e funzionale, delle strutture edilizie e delle infrastrutture disponibili:

- 1 – Istruzione:  
I: servizi per l'istruzione (*scuola infanzia; scuola primaria*);
- 2 - Attrezzature civiche:  
AM: servizi amministrativi (*municipio; archivio comunale; ufficio postale; servizio di interesse sovra comunale: uffici di enti territoriali*);  
AS: servizi assistenziali (*residenza sanitaria assistenziale*);  
C: servizi per la cultura e il tempo libero (*biblioteca; musei/limonaie; servizi d'interesse sovra comunale: palazzo congressi*);  
SA: servizi sanitari (*ambulatorio; servizio di interesse sovra comunale: guardia medica*);  
SO: servizi sociali (*centro di aggregazione infantile*);  
SI: servizi per la sicurezza (*servizio d'interesse sovra comunale: caserma dei Carabinieri*);
- 3 - Servizi religiosi:  
R: servizi religiosi (*edifici per il culto; oratorio; servizi di interesse sovra comunale: attrezzature a servizio del culto*);
- 4 - Servizi sportivi:  
SP: servizi sportivi (*campo sportivo; campi tennis, palazzetto dello sport*);
- 5 - Servizi ricreativi:  
V: servizi ricreativi (*aree verdi, parchi urbani, aree attrezzate per i giochi all'aperto; servizio di interesse sovra comunale: area verde*);
- 6 - Servizi per il trasporto:  
P: servizi per il trasporto (*parcheggi; eliporto*);
- 7 - Servizi tecnologici:  
RT: reti tecnologiche, non compresi tra i servizi di urbanizzazione primaria (*reti di distribuzione*);  
TE: servizi tecnologici (*cimitero; isola ecologica; magazzino comunale; servizio di interesse sovra comunale: casa cantoniera*).
- 8 - Servizi per il turismo:

**TU:** servizi per il turismo (*impianti balneari*);

Nel caso di localizzazione di nuove destinazioni d'uso le stesse potranno essere consentite nel rispetto dell'art. 10, comma 15, della legge regionale n. 12-2015 e successive modifiche e integrazioni.

I servizi pubblici o di uso pubblico possono essere integrati dalle funzioni accessorie di seguito elencate:

- residenza di custodia, detto alloggio potrà disporre di una **superficie lorda di pavimento** massima di m<sup>2</sup> 120,00,
- servizi amministrativi,
- servizi di ristorazione (*ristoranti, tavole calde, mense, ecc...*),
- servizi di ristoro (*bar, chioschi, ecc...*),
- servizi ludico-ricreativi (*sale da ballo, sale giochi, ecc...*),
- servizi sanitari (*ambulatori medici privati, infermeria, ecc...*),
- attività di ricerca (*laboratori*),
- depositi e magazzini,
- parcheggi pertinenziali e di servizio,
- aree attrezzate per giochi all'aperto,
- aree verdi.

## art. 22

### Parcheggi

#### 22.1 – Parcheggi pertinenziali

Tutte le nuove costruzioni, pubbliche o di uso pubblico, devono essere dotate di spazi di parcheggio o autorimesse pertinenziali nelle quantità minime stabilite dall'art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e nel rispetto dell'art. 67, della legge reg. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni; comunque di almeno un posto auto per ogni addetto alla gestione del servizio e di almeno un posto auto per l'alloggio di custodia, ove previsto.

La misurazione di dette superfici somma gli stalli di sosta e le relative aree di accesso e manovra, con un minimo di m<sup>2</sup> 15,00 e fino a un massimo di m<sup>2</sup> 30,00 per ogni posto auto.

#### 22.2 – Parcheggi pubblici a disposizione dei servizi

Ogni servizio pubblico o di uso pubblico deve disporre di una superficie destinata a parcheggio, adeguata al numero e alla tipologia (bambini, anziani, disabili, ecc...) degli utenti che ne possono fruire.

La progettazione di nuovi servizi e/o l'adeguamento di quelli esistenti deve preliminarmente valutare l'afflusso massimo e minimo di utenti, nel tempo e nei diversi orari, e conseguentemente determinare, in ragione delle caratteristiche del servizio da localizzare o potenziare, la quantità di posti auto presumibilmente necessari.

I parcheggi, necessari per i nuovi servizi previsti e/o l'adeguamento di quelli esistenti, non potranno sottrarre, a funzioni o servizi già presenti nel contesto, nel tempo e nei diversi orari, un'adeguata disponibilità di posti auto.

I nuovi parcheggi a disposizione del servizio, eventualmente necessari, potranno essere localizzati anche in aree non direttamente contermini al servizio stesso; in questo caso però la progettazione dovrà determinare i percorsi pedonali più diretti, che dovranno essere adeguati per lunghezza, qualità e sicurezza, tenuto in particolare conto della tipologia degli utenti potenziali del servizio previsto.

Le aree a parcheggio, con esclusione di quelle comprese nell'ambito del "centro storico", dovranno avere pavimentazioni drenanti ed essere sempre alberate con essenze d'alto fusto; la scelta e l'impianto delle essenze vegetali, utilizzate per la sistemazione del verde, dovrà tener conto delle disposizioni esecutive impartite al successivo art. 24.

**art. 23****Recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico**

Per gli immobili qualificati bene culturale, ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, e identificati nel Piano del Paesaggio, allegato al Documento di Piano (vedi tavole n. 1.1-1.2-1.3 "*Piano del Paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*"), sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005, per quanto non in contrasto con l'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni di epoca recente, prive di valore storico, artistico o paesaggistico, che devono essere rimosse.

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere, anche di semplice manutenzione ordinaria, è subordinato a preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

Il mutamento di **destinazione d'uso**, anche senza opere edilizie, del bene medesimo deve essere preventivamente comunicato alla stessa Soprintendenza, per la verifica di compatibilità prevista dall'art. 20 del medesimo D.lgs. n. 42/2004.

Per gli edifici e i manufatti esistenti, compresi entro il perimetro del centro storico, come identificato negli specifici elaborati grafici allegati al Piano delle Regole, dovranno essere rispettate le disposizioni esecutive contenute nelle relative schede e nell'art. 29 delle relative Norme di attuazione.

Tutti i manufatti edilizi storici esistenti: cortine murarie d'interesse storico-paesaggistico, portali, pavimentazioni in pietra, ciottoli o cotto e altri elementi decorativi di pregio, in particolare quelli indicati, con appositi simboli, negli specifici elaborati grafici allegati al Piano delle Regole e nelle relative schede di rilevazione dei fabbricati storici, dovranno essere attentamente conservati.

Gli elaborati di progetto (grafici e fotografici) dovranno documentare adeguatamente i luoghi, i manufatti, i materiali e le modalità esecutive esistenti e previste.

L'accidentale ritrovamento di reperti d'interesse storico, architettonico e artistico, nel corso degli interventi edilizi, comporta l'interruzione dei lavori nell'area di rinvenimento e l'obbligo di immediata segnalazione del ritrovamento al Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza. La ripresa dei lavori potrà avvenire solo posteriormente alla valutazione del ritrovamento da parte della Soprintendenza, che potrà impartire specifiche disposizioni per la conservazione e la salvaguardia dei reperti.

## art. 24

### Tutela del verde e delle alberature

#### 24.1 - Interventi di manutenzione

Gli interventi di manutenzione effettuati dall'Ente comunale o da soggetti privati, in particolare dalle società erogatrici di pubblici servizi, mediante scavi e/o opere di pavimentazione su superfici a verde pubblico e/o comunque a distanza inferiore a m 2,50 da filari o alberi d'alto fusto isolati, devono essere preventivamente concertati con l'Ufficio tecnico comunale, allo scopo di tutelare l'apparato radicale delle essenze vegetali presenti.

Nei giardini e nei parchi non devono essere depositati, in nessun caso, materiali da costruzione, carburanti e lubrificanti per un raggio di almeno m 5,00 dagli alberi.

Gli alberi presenti nei cantieri devono essere adeguatamente protetti per evitare danni al fusto e all'apparato radicale.

Ricariche o abbassamenti del suolo, nella zona di proiezione della chioma sul terreno, sono permessi solo in casi eccezionali, con preliminare autorizzazione dell'Ufficio tecnico comunale.

Gli interventi di manutenzione ordinaria di filari, siepi e fasce boscate ricadenti nei corridoi della Rete Ecologica Comunale devono essere sempre volti a preservarne la capacità rigenerativa.

#### 24.2 - Lotte fitosanitarie obbligatorie

Allo scopo di salvaguardare il patrimonio del verde è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente e all'articolo 500 del Codice penale, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato, preferibilmente tramite metodologie di lotta biologica e a basso impatto ambientale.

In particolare è obbligatoria la lotta a:

- processionaria del pino (*Thaumetocampa pytiocampa*): ai sensi del D.M. 17 aprile 1998;
- cancro colorato del platano (*Ceratocystis fimbriata*): ai sensi del Decreto 17 aprile 1998 e Circolare regionale 15 aprile 1999 n. 27, "Modalità di applicazione del decreto di lotta obbligatoria al cancro colorato del platano e misure di salvaguardia del platano in Lombardia";
- colpo di fuoco batterico delle rosacee (*Erwinia amylovora*): ai sensi del Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali 10 settembre 1999, n.356;
- virus della vaiolatura delle drupacee (*Sharka*): ai sensi D.M. 29 novembre 1996;
- anoplophora chinensis: ai sensi del Decreto regionale 11 febbraio 2005, n. 1898, "Nuove modalità di controllo ed eradicazione di *Anoplophora chinensis* in Regione Lombardia" e del Decreto regionale 12 luglio 2005, n. 11113.

#### 24.3 - Abbattimento di alberi ed estirpazione di siepi

Le opere edilizie di norma devono evitare l'abbattimento degli alberi d'alto fusto esistenti (con circonferenza del tronco superiore a cm 60,00, misurato a m 1,00 dal colletto), che devono essere salvaguardati e mantenuti in buono stato di conservazione.

Devono sempre essere attentamente conservati in particolare gli alberi, isolati, i filari, le siepi e le fasce boscate, definiti d'interesse paesaggistico e identificati negli specifici elaborati grafici del Piano delle Regole: tavole 2.1 – 2.2 - 2.3 – 2.4 "Uso del suolo", tavole 6.1 - 6.2 "Classificazione centro storico".

L'Ente comunale può, per motivate ragioni e sentita la Commissione per il paesaggio, consentire l'estirpazione di singoli esemplari arborei e il rinnovo integrale delle siepi, individuate al comma precedente, alla condizione che essi siano trapiantati o sostituiti, entro due anni, con altri esemplari simili o comunque compatibili con i luoghi; il nuovo impianto o la sostituzione di alberi e arbusti deve essere attuato utilizzando principalmente le specie descritte nell'allegato al: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme per la tutela del paesaggio*". E' vietata l'infissione negli alberi di chiodi e appoggi per l'installazione sugli stessi di corpi illuminanti, di cavi elettrici, segnaletica, ecc.

#### **24.4 - Progetti**

In tutti gli interventi per la realizzazione di servizi deve essere presentato un progetto di sistemazione del verde e di piantumazione, in cui siano specificate le specie utilizzate; tali specie dovranno risultare compatibili con il luogo, risultare di specie tipiche o acclimatate da lungo tempo nel contesto locale o comunque essere scelte principalmente tra quelle proposte nell'elenco contenuto nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme per la tutela del paesaggio*".

#### **24.5 - Distanze d'impianto degli alberi**

L'impianto di nuovi alberi isolati o a filare deve avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

**a** - da edifici, recinzioni e dalla proiezione sul terreno di conduttori aerei di linee elettriche:

**a.1** – per alberi di terza grandezza: m 2,00,

**a.2** – per alberi di seconda grandezza: m 3,00,

**a.3** – per alberi di prima grandezza: m 5,00;

**b** - tra gli alberi del filare:

**b.1** – per alberi di terza grandezza: m 4,00,

**b.2** – per alberi di seconda grandezza: m 7,00,

**b.3** – per alberi di prima grandezza: m 9,00;

**c** - dal profilo esterno della corsia stradale: m 1,00; comunque, in particolare all'esterno del "centro abitato", nel rispetto delle vigenti disposizioni impartite dal D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "*Codice della strada*" e successive modifiche e integrazioni.

**d** - dal ciglio arginale esterno dei corsi d'acqua m 4,00, per alberi e siepi, ad eccezione degli interventi di bioingegneria, di rinaturalizzazione o mantenimento della vegetazione di ripa e/o sistemazioni ambientali.

**PARTE II**  
**DISPOSIZIONI ATTUATIVE**



## TITOLO I - Categorie dei servizi

### art. 25

#### Suddivisione dei servizi in categorie

Allo scopo di poter impartire coerenti disposizioni funzionali ed esecutive per la realizzazione di servizi pubblici e privati di uso pubblico, il P.d.S. ha suddiviso le diverse tipologie di servizi esistenti e previste nel territorio comunale, in categorie coerenti e omogenee per destinazione d'uso, caratteristiche e organizzazione funzionale.

Il P.d.S. definisce inoltre, per dette categorie, gli indici, i parametri edilizi, le destinazioni d'uso consentite, le modalità insediative e ogni altra disposizione tecnica e necessaria per regolarne le eventuali trasformazioni, urbanisticamente ammissibili, e assicurare la tutela dei luoghi da criticità ambientali e la salvaguardia dei valori paesaggistici rilevati.

Le categorie, di seguito disciplinate dalle presenti norme di attuazione, sono i seguenti:

- SP1** – Istruzione:  
I: servizi per l'istruzione (*scuola infanzia; scuola primaria*).
- SP2.1** - Attrezzature civiche in edifici storici:  
AM: servizi amministrativi (*municipio*);  
C: servizi per la cultura e il tempo libero (*musei/limonaie*);
- SP2.2** - Altre attrezzature civiche:  
AM: servizi amministrativi (*ufficio postale; servizi comunali; servizio di interesse sovra comunale: uffici di enti territoriali*);  
AS: servizi assistenziali (*residenza sanitaria assistenziale*);  
C: servizi per la cultura e il tempo libero (*biblioteca; museo; servizio d'interesse sovra comunale: palazzo congressi*);  
SA: servizi sanitari (*ambulatorio; servizio di interesse sovra comunale guardia medica*);  
SO: servizi sociali (*centro di aggregazione infantile*);  
SI: servizi per la sicurezza (*servizio d'interesse sovra comunale: caserma dei Carabinieri*).
- SP3** - Servizi religiosi:  
R: servizi religiosi (*edifici per il culto; oratorio; servizi di interesse sovra comunale: attrezzature a servizio del culto*).
- SP4** - Servizi sportivi:  
SP: servizi sportivi (*campo sportivo; campi tennis; palazzetto dello sport, circolo velico*).
- SP5** - Servizi ricreativi:  
V: servizi ricreativi (*aree verdi; parchi urbani; aree attrezzate per i giochi all'aperto; servizio di interesse sovra comunale: area verde; punto di ristoro montano*).
- SP6** - Servizi per il trasporto:  
P: servizi per il trasporto (*parcheggi; eliporto*).
- SP7** - Servizi tecnologici:  
RT: reti tecnologiche, servizi non compresi tra i servizi di urbanizzazione primaria (*reti di distribuzione; cabine elettriche*);  
TE: servizi tecnologici (*cimitero; isola ecologica; magazzino comunale; servizio di interesse sovra comunale: casa cantoniera*).
- SP8** - Servizi per il turismo:  
TU: servizi per il turismo (*impianti balneari*).

**art. 26**

**SP 1 - Istruzione**

I: servizi per l'istruzione (*asilo nido, scuola infanzia; scuola primaria*).

*Attività edilizia*

sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione - *sub: 1, 2, 3, 6*, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

*Destinazione d'uso*

*principale:* attività scolastiche;

*complementare:* attrezzature sportive; attrezzature didattiche; servizi per la cultura e il tempo libero; servizi per il trasporto (*parcheggi*); attrezzature tecnologiche.

*accessoria:*

- residenza di custodia,
- servizi amministrativi,
- servizi sanitari (*infermeria, ecc...*),
- attività di ricerca (*laboratori*),
- depositi e magazzini,
- parcheggi pertinenziali,
- aree verdi;

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite.

*Edificabilità*

*densità fondiaria* non superiore a  $m^3/m^2$  2,00.

*Altezza*

in omogeneità con le altezze degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 6,50, eccetto che per particolari esigenze di realizzazione di speciali impianti tecnologici.

*Distanza dai confini*

non inferiore a m 5,00.

*Distanza dalle strade*

non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00 e nel rispetto del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "*Codice della strada*" e successive modifiche e integrazioni. Nel "centro abitato" potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, in riduzione della distanza minima sopra prescritta, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.

*Distanza dagli edifici*

non inferiore all'*altezza* della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti finestrate di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

*Altre norme*

Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di aree pertinenziali a verde e per giochi all'aperto.

La scelta e l'impianto delle specie vegetali, utilizzate per la sistemazione del verde, dovrà tener conto delle disposizioni esecutive impartite al precedente art. 24; le aree a parcheggio dovranno essere sempre alberate con specie d'alto fusto.

**art. 27**

**SP 2.1 – Attrezzature civiche in edifici storici**

**AM:** servizi amministrativi (*municipio*).

**C:** servizi per la cultura e il tempo libero (*musei/limonaie*).

*Attività edilizia*

sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
  - b) manutenzione straordinaria,
  - c) restauro e risanamento conservativo,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

*Destinazione d'uso*

*principale:* servizi amministrativi; servizi per la cultura e il tempo libero.

*complementare:* servizi ricreativi; servizi e impianti tecnologici;

*accessoria:*

- residenza di custodia,
- servizi di ristoro (*bar, chioschi, ecc...*),
- depositi e magazzini,
- parcheggi pertinenziali e di servizio,
- aree verdi;

*non ammessa:* tutte le attività diverse da quelle consentite.

*Edificabilità*

non è ammesso alcun incremento della **densità fondiaria** esistente.

*Altre norme*

Trattandosi di immobili qualificati bene culturale, ai sensi dell'art. 10 del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, ogni intervento dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 23.

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere, anche di semplice manutenzione ordinaria, è subordinato a preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

Il mutamento di **destinazione d'uso**, anche senza opere edilizie, del bene medesimo deve essere preventivamente comunicato allo stesso Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza, per la verifica di compatibilità prevista dall'art. 20 del medesimo D.lgs..

**art. 28**

**SP 2.2 – Altre attrezzature civiche**

**AM:** servizi amministrativi (*ufficio postale; servizi comunali; servizio di interesse sovra comunale: uffici di enti territoriali*);

**AS:** servizi assistenziali (*residenza sanitaria assistenziale*);

**C:** servizi per la cultura e il tempo libero (*biblioteca; museo; servizio d'interesse sovra comunale: palazzo congressi*);

**SA:** servizi sanitari (*ambulatorio; servizio di interesse sovra comunale: guardia medica*);

**SO:** servizi sociali (*centro di aggregazione infantile*);

**SI:** servizi per la sicurezza (*servizio d'interesse sovra comunale: caserma dei Carabinieri*).

*Attività edilizia* sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:  
 a) manutenzione ordinaria,  
 b) manutenzione straordinaria,  
 c) restauro e risanamento conservativo,  
 d) ristrutturazione edilizia,  
 e) nuova costruzione - *sub: 1, 2, 3, 6*,  
 di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

*Destinazione d'uso*  
*principale:* servizi amministrativi, servizi assistenziali; servizi per la cultura e il tempo libero; servizi sanitari; servizi sociali, servizi per la sicurezza;  
*complementare:* servizi ricreativi; servizi per il trasporto (*parcheggi e autorimesse interrato*); servizi e impianti tecnologici;  
*accessoria:*  
 - residenza di custodia,  
 - servizi di ristorazione (*ristoranti, tavole calde, mense, ecc...*),  
 - servizi di ristoro (*bar, chioschi, ecc...*),  
 - servizi ludico-ricreativi (*sale da ballo, sale giochi, ecc...*),  
 - servizi sanitari (*ambulatori medici privati, infermeria, ecc...*),  
 - depositi e magazzini,  
 - parcheggi pertinenziali,  
 - aree verdi;  
*non ammessa:* tutte le attività diverse da quelle consentite.

*Edificabilità* **densità fondiaria** non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 2,00.

*Altezza* in omogeneità con le altezze degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 9,50, eccetto che per particolari esigenze di realizzazione di speciali impianti tecnologici.

*Distanza dai confini* non inferiore a m 5,00.

*Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00 e nel rispetto del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Codice della strada" e successive modifiche e integrazioni.

Nel “centro abitato” potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, in riduzione della distanza minima sopra prescritta, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.

*Distanza dagli edifici*

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti finestrate di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

*Altre norme*

Il progetto delle singole opere dovrà prevedere, ove possibile, un'adeguata dotazione di aree pertinenziali a verde e per giochi all'aperto.

La scelta e l'impianto delle specie vegetali, utilizzate per la sistemazione del verde, dovrà tener conto delle disposizioni esecutive impartite al precedente art. 24; le aree a parcheggio dovranno essere sempre alberate con specie d'alto fusto.

**art. 29**

**SP 3 - Servizi religiosi**

**R:** servizi religiosi (*edifici per il culto; oratorio; servizi di interesse sovra comunale: attrezzature a servizio del culto*).

*Attività edilizia* Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:  
a) manutenzione ordinaria,  
b) manutenzione straordinaria,  
c) restauro e risanamento conservativo,  
d) ristrutturazione edilizia,  
e) nuova costruzione - sub: 1, 2, 3, 6,  
di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

*Destinazione d'uso* *principale:* servizi religiosi;  
*complementare:* servizi per la cultura e il tempo libero; servizi ricreativi;  
*accessoria:*  
- residenza di custodia,  
- servizi di ristorazione (*ristoranti, tavole calde, mense, ecc...*),  
- servizi di ristoro (*bar, chioschi, ecc...*),  
- servizi ludico-ricreativi (*sale da ballo, sale giochi, ecc...*),  
- servizi sanitari (*infermeria, ecc...*),  
- depositi e magazzini,  
- parcheggi pertinenziali e di servizio,  
- aree verdi;  
*non ammessa:*  
tutte le attività diverse da quelle consentite.

*Edificabilità* *densità fondiaria* non superiore a  $m^3/m^2$  2,00.

*Altezza* in omogeneità con le altezze degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 9,50 eccetto che per particolari esigenze di realizzazione di speciali impianti tecnologici.

*Distanza dai confini* non inferiore a m 5,00.

*Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00 e nel rispetto del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Codice della strada" e successive modifiche e integrazioni. Nel "centro abitato" potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, in riduzione della distanza minima sopra prescritta, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.

*Distanza dagli edifici* non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti finestrate di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

*Altre norme*

Ogni intervento che interessi edifici d'interesse storico o immobili qualificati bene culturale, ai sensi dell'art. 10 del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 23.

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere, anche di semplice manutenzione ordinaria, in immobili qualificati bene culturale è subordinato a preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

Il mutamento di [destinazione d'uso](#), anche senza opere edilizie, del bene medesimo deve essere preventivamente comunicato allo stesso Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza, per la verifica di compatibilità prevista dall'art. 20 del medesimo D.lgs..

## art. 30

### SP 4 - Servizi sportivi

**SP:** servizi sportivi (*campo sportivo; campi tennis, palazzetto dello sport, circolo velico*).

#### *Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione - *sub:* 1, 2, 3, 4, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

#### *Destinazione d'uso*

*principale:* servizi sportivi;

*complementare:* servizi amministrativi; servizi per la cultura e il tempo libero; servizi ricreativi; percorsi pedonali e ciclabili; servizi per il trasporto (*parcheggi ed autorimesse interrato*); servizi e impianti tecnologici;

*accessoria:*

- residenza di custodia,
- servizi di ristorazione (*ristoranti, tavole calde, mense, ecc...*),
- servizi di ristoro (*bar, chioschi, ecc...*),
- servizi ludico-ricreativi (*sale da ballo, sale giochi, ecc...*),
- servizi sanitari (*infermeria, ecc...*),
- depositi e magazzini,
- parcheggi pertinenziali,
- aree verdi;

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite.

#### *Edificabilità*

*densità fondiaria* non superiore a  $m^3/m^2$  0,80; il rapporto di copertura è pari al 20% della superficie reale del lotto d'intervento.

#### *Altezza*

in omogeneità con le altezze degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 6,50 eccetto che per particolari esigenze di realizzazione di speciali impianti tecnologici.

#### *Distanza dai confini*

non inferiore a m 5,00.

#### *Distanza dalle strade*

non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00 e nel rispetto del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "*Codice della strada*" e successive modifiche e integrazioni. Nel "centro abitato" potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, in riduzione della distanza minima sopra prescritta, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.

#### *Distanza dagli edifici*

non inferiore all'altezza della parete più alta e co-

munque a m 10,00, da pareti finestrate di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

*Altre norme*

La scelta e l'impianto delle specie vegetali, utilizzate per la sistemazione del verde, dovrà tener conto delle disposizioni esecutive impartite al precedente art. 24; le aree a parcheggio dovranno essere sempre alberate con specie d'alto fusto.

## art. 31 SP 5 - Servizi ricreativi

**V:** servizi ricreativi (*aree verdi; parchi urbani; aree attrezzate per i giochi all'aperto; servizio di interesse sovra comunale: area verde, punto di ristoro montano; verde ambientale*).

**Attività edilizia** Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:  
a) manutenzione ordinaria,  
b) manutenzione straordinaria,  
e) nuova costruzione - *sub: 1, 2, 3*,  
di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

**Destinazione d'uso** *principale:* servizi ricreativi;  
*complementare:* verde di arredo urbano; percorsi pedonali e ciclabili; servizi sportivi; servizi per il trasporto (*parcheggi*); servizi e impianti tecnologici;  
*accessoria:*  
- servizi di ristoro (*bar, chioschi, ecc...*),  
- ricovero attrezzi,  
- depositi e magazzini,  
*non ammessa:*  
tutte le attività diverse da quelle consentite.

**Edificabilità** *densità fondiaria* non superiore a  $m^3/m^2$  0,20, il rapporto di copertura è pari al 5% della superficie reale dell'area di intervento.

**Altezza** in omogeneità con le altezze degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 4,50 eccetto che per particolari esigenze di realizzazione di speciali impianti tecnologici.

**Distanza dai confini** non inferiore a m 5,00.

**Distanza dalle strade** non inferiore a m 5,00 e nel rispetto del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "*Codice della strada*" e successive modifiche e integrazioni.  
Nel "centro abitato" potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, in riduzione della distanza minima sopra prescritta, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.

**Distanza dagli edifici** non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti finestrate di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

**Altre norme**  
La scelta e l'impianto delle specie vegetali, utilizzate per la sistemazione del verde, dovrà tener conto delle disposizioni esecutive impartite al precedente art. 24; le aree a parcheggio dovranno essere sempre alberate con specie d'alto fusto. Dove possibile i depositi e magazzini (*ricoveri attrezzi, ecc...*), le attrezzature e gli impianti tecnologici per le reti dei pubblici servizi dovranno

essere realizzati, in tutto o in parte, nel sottosuolo.

*Servizi di progetto*

Servizio: **VP2** - Punto montano di ristoro e per la sosta di emergenza.

In attuazione della prescrizione della Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano (*parere del 30 gennaio 2018, n.1268 prot.*) la definitiva localizzazione del nuovo servizio dovrà essere determinata in modo che la potenziale-trasformazione indotta sulla zona boscata comporti il minore impatto e risulti compatibile con le esigenze di conservazione del bosco.

## art. 32 SP 6 - Servizi per il trasporto

**P:** servizi per il trasporto (*parcheggi; eliporto; fermate del servizio di Trasporto Pubblico Locale*).

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub: 1, 2, 3, 5, 6</i> , di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale:</i> servizi per il trasporto ( <i>parcheggi, eliporto, fermate del servizio di Trasporto Pubblico Locale</i> ); <i>complementare:</i> servizi ricreativi; percorsi pedonali e ciclabili; servizi e impianti tecnologici; <i>accessoria:</i> - depositi e magazzini, - aree verdi – arredo urbano; <i>non ammessa:</i> tutte le attività diverse da quelle consentite.
<i>Edificabilità</i>	<i>densità fondiaria</i> non superiore a $m^3/m^2$ 0,50; è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse interraste.
<i>Altezza</i>	non superiore a m 3,00.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a m 5,00.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a m 5,00 e nel rispetto del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Codice della strada" e successive modifiche e integrazioni. Nel "centro abitato" potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, in riduzione della distanza minima sopra prescritta, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore a m 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

### *Altre norme*

Le aree a parcheggio dovranno essere sempre alberate con specie d'alto fusto; la scelta e l'impianto delle specie vegetali, utilizzate per la sistemazione del verde, dovrà tener conto delle disposizioni esecutive impartite al precedente art. 24. È ammessa la realizzazione di autorimesse interraste private alienabili, alla condizione che siano rese pertinentziali a edifici.

Dove possibile i depositi e magazzini (*ricoveri attrezzi, ecc...*), le attrezzature e gli impianti tecnologici per le reti dei pubblici servizi dovranno essere realizzati, in tutto o in parte, nel sottosuolo.

**art. 33**

**SP 7 - Servizi tecnologici**

**RT:** reti tecnologiche, servizi non compresi tra i servizi di urbanizzazione primaria (*reti di distribuzione, cabine elettriche*).

**TE:** servizi tecnologici (*cimitero; isola ecologica; magazzino comunale; servizio di interesse sovra comunale: casa cantoniera*)

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub:</i> 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale:</i> servizi e impianti tecnologici, non compresi tra i servizi di urbanizzazione primaria; servizi tecnologici; <i>complementare:</i> servizi amministrativi; servizi per il trasporto ( <i>parcheggi</i> ); <i>accessoria:</i> - residenza di custodia, - servizi amministrativi, - depositi e magazzini, - parcheggi pertinenziali e di servizio, - aree verdi; <i>non ammessa:</i> tutte le attività diverse da quelle consentite.
<i>Edificabilità</i>	<i>densità fondiaria</i> non superiore a m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 2,00.
<i>Altezza</i>	in omogeneità con le altezze degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 6,50 eccetto che per particolari esigenze di realizzazione di speciali impianti tecnologici.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a m 5,00 e nel rispetto del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 " <i>Codice della strada</i> " e successive modifiche e integrazioni e delle norme di sicurezza relative a ogni specifico servizio e/o impianto. Nel "centro abitato" potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, in riduzione della distanza minima sopra prescritta, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti finestrate di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza

fra pareti prive di aperture.

*Altre norme*

Gli interventi edilizi dovranno assicurare la tutela ambientale dei luoghi e mitigare eventuali emissioni di reflui inquinanti, ma anche occultare il più possibile la percezione dei manufatti edilizi e degli impianti tecnologici da luoghi pubblici.

La scelta e l'impianto delle specie vegetali, utilizzate per la sistemazione del verde, dovrà tener conto delle disposizioni esecutive impartite al precedente art. 24; le aree a parcheggio dovranno essere sempre alberate con specie d'alto fusto.

Dove possibile i depositi e magazzini (*ricoveri attrezzi, ecc...*), le attrezzature e gli impianti tecnologici per le reti dei pubblici servizi dovranno essere realizzati, in tutto o in parte, nel sottosuolo.

Ogni intervento che interessi edifici d'interesse storico o immobili qualificati bene culturale, ai sensi dell'art. 10 del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 23.

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere, anche di semplice manutenzione ordinaria, in immobili qualificati bene culturale è subordinato a preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

Il mutamento di [destinazione d'uso](#), anche senza opere edilizie, del bene medesimo deve essere preventivamente comunicato allo stesso Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza, per la verifica di compatibilità prevista dall'art. 20 del medesimo D.lgs..

**art. 34**

**SP 8 - Servizi per il turismo**

**TU:** servizi per il turismo (*impianti balneari*).

*Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione - *sub:* 1, 2, 3, 5, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

*Destinazione d'uso*

*principale:* servizi per la balneazione; impianti natatori; attrezzature portuali e per il ricovero natanti;

*complementare:* percorsi pedonali e ciclabili; servizi ricreativi; servizi e impianti tecnologici;

*accessoria:*

- servizi di ristoro (*bar, chioschi, ecc...*),
- depositi e magazzini,
- aree verdi;

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite.

*Edificabilità*

*densità fondiaria* non superiore a  $m^3/m^2$  0,50.

*Altezza*

in omogeneità con le altezze degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 4,50 eccetto che per particolari esigenze di realizzazione di speciali impianti tecnologici.

*Distanza dai confini*

non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.

*Distanza dalle strade*

non inferiore a m 5,00 e nel rispetto del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "*Codice della strada*" e successive modifiche e integrazioni e delle norme di sicurezza relative a ogni specifico servizio e/o impianto.

Nel "centro abitato" potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, in riduzione della distanza minima sopra prescritta, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.

*Distanza dagli edifici*

non inferiore all'*altezza* della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti finestrate di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

*Altre norme*

Gli interventi edilizi dovranno assicurare la tutela ambientale dei luoghi, ma anche occultare il più possibile la percezione dei manufatti edilizi dal lago. Ogni intervento edilizio e/o per la realizzazione di impianti tecnologici, dovrà

garantire la conservazione e la tutela delle superfici interessate da canneti. La scelta e l'impianto delle specie vegetali, utilizzate per la sistemazione del verde, dovrà tener conto delle disposizioni esecutive impartite al precedente art. 24.