



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE 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

MODIFICATE IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI,
E DEI PARERI DELLA REGIONE E DELLA PROVINCIA DI BRESCIA

fase: APROVAZIONE

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

PARTE I	5
DISPOSIZIONI GENERALI	5
TITOLO I - Disposizioni preliminari	7
art. 1 Ambito di applicazione del Piano di Governo del Territorio.....	7
art. 2 Finalità delle norme.....	7
art. 3 Deroghe	7
art. 4 Contrasti con altre disposizioni	7
art. 5 Modalità di interpretazione degli elaborati di Piano	8
art. 6 Aree demaniali	8
TITOLO II - Norme procedurali	9
art. 7 Modalità di attuazione del Piano	9
7.1 – Strumenti di programmazione negoziata.....	9
7.2 – Piano attuativo	10
7.3 – Piano paesistico di contesto	11
7.4 – Titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi	12
7.5 – Attuazione del Documento di Piano.....	13
TITOLO III - Uso del territorio	14
art. 8 Tutela geologica, idrogeologica e sismica del territorio.....	14
8.1 – Vincolo idrogeologico	14
8.2 – Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	14
art. 9 Tutela dei corpi idrici superficiali e tutela del territorio dal rischio alluvionale	14
9.1 – Piano di Gestione del Rischio Alluvionale (P.G.R.A.).....	15
9.2 – Invarianza idraulica e idrogeologica	15
9.3 - Modalità d'intervento	15
art. 10 Paesaggio e Rete Ecologica.....	16
10.1 - Tutela del paesaggio.....	16
10.2 – Rete Ecologica Comunale	16
10.3 – Tutela del Varco n. 79 della Rete Ecologica	16
10.4 – Valutazione d'Incidenza del P.G.T. sui siti Rete Natura 2000 e sulle aree protette	17
10.5 - Barriere antropiche.....	18
art. 11 Tutela dei ritrovamenti archeologici	19
art. 12 Zonizzazione acustica del territorio	19
art. 13 Fasce e zone di rispetto.....	20
13.1 - Fascia di rispetto stradale.....	20
13.2 - Zona di rispetto cimiteriale	20
13.3 - Zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche	21
13.4 - Fasce di rispetto per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici (vedi tavola 7 "Vincoli amministrativi").....	21
13.5 - Fascia di rispetto per l'Osservatorio Astronomico di Cima Rest, Magasa ..	21
13.6 - Distanze dagli allevamenti di animali	22
TITOLO IV - Indici e parametri edilizi	23
art. 14 Indici e parametri	23
14.1 - Altezza dei fabbricati	23
14.2 – Locali interrati.....	24
14.3 - Superficie coperta (S.c.)	24
14.4 - Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	25
14.5 - Superficie utile (S.u.).....	26
14.6 – Volume (V.).....	26
14.7 - Distanza dagli edifici.....	27

14.8 - Distanza dai confini.....	28
14.9 - Distanza dalle strade.....	28
14.10 - Densità fondiaria.....	29
14.11 - Rapporto di copertura.....	29
art. 15 Lotto edificabile.....	30
art. 16 Urbanizzazione.....	30
16.1 - Urbanizzazione primaria.....	30
16.2 - Urbanizzazione secondaria.....	31
16.3 - Modalità attuative.....	32
TITOLO V - Interventi edilizi	33
art. 17 Destinazione d'uso.....	33
art. 18 Attività commerciali.....	36
18.1 - Tessuto urbano consolidato a uso prevalentemente residenziale e per servizi.....	36
18.2 - Tessuto urbano consolidato a uso prevalentemente produttivo e terziario.....	36
18.3 - Altre zone.....	36
18.4 - Urbanizzazione.....	36
18.5 - Attività funebri.....	37
art. 19 Parcheggi privati.....	38
art. 20 Recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico.....	40
art. 21 Recupero abitativo dei sottotetti esistenti.....	41
art. 22 Contenimento consumi energetici.....	41
art. 23 Impermeabilizzazione del suolo e prevenzione esposizioni al gas radon.....	42
23.1 - Impermeabilizzazione del suolo.....	42
a - Esclusione zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche.....	42
23.2 - Prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti interni.....	42
art. 24 Tutela del verde e delle alberature esistenti.....	43
24.1 - Interventi di manutenzione.....	43
24.2 - Abbattimento di alberi.....	43
24.3 - Progetti.....	44
24.4 - Distanze d'impianto degli alberi.....	44
TITOLO VI - Sistema infrastrutturale e dei servizi	45
art. 25 Viabilità.....	45
25.1 - Viabilità carraia.....	45
25.2 - Percorsi ciclo-pedonali.....	45
art. 26 Reti dei servizi tecnologici canalizzati.....	46
art. 27 Aree destinate ai servizi d'interesse generale (SP).....	46
PARTE II	48
AMBITI TERRITORIALI	48
TITOLO I - Suddivisione in zone territoriali	50
art. 28 Suddivisione in zone del territorio comunale.....	50
art. 29 A - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centro storico.....	52
art. 30 A1 - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: limonaie.....	57
art. 31 B1 - Edilizia residenziale consolidata.....	60
art. 32 B2 - Edilizia residenziale per alloggi di tipo economico - popolare.....	63
art. 33 B3 - Edilizia residenziale rada.....	65
art. 34 B4 - Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato.....	69
art. 35 B5 - Tessuto urbano a prevalenza di verde privato.....	73
art. 36 D1 - Attività artigianali esistenti, consolidate.....	74

art. 37	D2 – Attività terziarie e commerciali esistenti, consolidate.....	77
art.38	D2.1 – attività commerciali esistenti, consolidate: distributori di carburanti	79
art. 39	D3.1 – Attività ricettive alberghiere	81
art. 40	D3.2 – Attività ricettive non alberghiere	91
art. 41	D3.3 – Attività ricettive all’aria aperta: campeggi.....	95
art. 42	D4 – Attività ricreative esistenti.....	98
art. 43	PP – Parcheggi privati	100
art. 44	PA – S.U.A.P.: Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione.....	101 101
art. 45	E1 – Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti	102
art. 46	E2 – Aree naturali e naturalizzate con vegetazione arbustiva, di rilevante interesse paesaggistico e naturalistico	105
art. 47	E3 – Aree boschive e di conservazione naturalistica e paesaggistica	107
art. 48	E4 – Ambiente roccioso e vegetazione rupestre, di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico.....	109
art. 49	E5 – Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali.....	110
art. 50	E6 – Aree di tutela delle superfici rinaturalizzate, delle ripe, delle scarpate e dei terrazzamenti	112
art. 51	E7 - Aree di tutela dei canneti, di esclusivo interesse naturalistico	114
art. 52	E8 - Aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente residenziale.....	115
art. 53	E9 - Aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente artigianale e terziario.....	119

NOTA

I riferimenti a disposizioni normative cui si fa rimando e alle definizioni contenute nella 1° parte delle presenti norme di attuazione sono indicati con il colore [blù](#)

PARTE I
DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - Disposizioni preliminari

art. 1

Ambito di applicazione del Piano di Governo del Territorio

1. Ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 “*Legge per il governo del territorio*”, e successive modifiche e integrazioni, le prescrizioni del Piano di Governo del Territorio (di seguito P.G.T., *n.d.r.*), contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti norme di attuazione, si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica o edilizia del suolo.
2. Negli ambiti del territorio comunale, in cui é consentita l’attività edilizia, le prescrizioni di Piano inerenti all’area interessata dall’intervento devono essere osservate sia nella redazione dei piani o programmi attuativi, di cui all’art. 7, sia di ogni altro strumento urbanistico attuativo, sia di singoli progetti edilizi, anche convenzionati, che prevedano la costruzione, ristrutturazione o modificazioni di qualsiasi genere di edifici o manufatti di natura edilizia, nonché l’esecuzione di opere d’urbanizzazione e/o di ogni altra modificazione del suolo.
3. Per quanto non previsto dal Piano deve essere rispettata la normativa nazionale e regionale vigente in materia.
4. L’entrata in vigore del P.G.T. comporta la conseguente decadenza del precedente strumento di pianificazione urbanistica generale.

art. 2

Finalità delle norme

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche 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. 3

Deroghe

1. Alle prescrizioni di Piano sono ammesse deroghe solamente per la realizzazione degli interventi edilizi descritti nell’art. 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

art. 4

Contrasti con altre disposizioni

1. Le presenti norme di attuazione integrano il Regolamenti vigenti e sostituiscono quanto in essi contenuto che sia in contrasto con le stesse.
2. Nel caso di discordanza tra le disposizioni contenute nel P.d.R. e le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, queste ultime prevarranno.
3. Gli immobili che, alla data di adozione del presente strumento urbanistico, risultano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire modificazioni al solo fine di adeguarvisi.
4. Gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, 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, sono comunque sempre ammissibili, anche quando devono essere eseguite in edifici costruiti antecedentemente all’adozione del Piano e in contrasto con le sue prescrizioni. Nel caso di cambio di destinazione d’uso sono però ammesse solo le destinazioni consentite nel relativo ambito territoriale.

art. 5 **Modalità di interpretazione degli elaborati di Piano**

1. Nel caso di discordanza tra le norme di attuazione e gli elaborati grafici, le prime prevarranno sulle indicazioni desumibili dai secondi; tra queste prevarranno le indicazioni contenute negli elaborati grafici di maggiore dettaglio.
2. Nel caso di discordanza tra le norme di attuazione e le schede relative ai fabbricati storici o tra quelle e le indicazioni descrittive desumibili dalle schede relative alle limonaie e alle strutture ricettive, prevarranno le prescrizioni contenute nelle schede.
3. Le misurazioni potranno essere desunte dagli elaborati grafici avvalendosi del rapporto di scala; le misurazioni eseguite in loco sono prevalenti.

art. 6 **Aree demaniali**

1. La trasformazione di aree di proprietà demaniale é concessa solo per la realizzazione di opere pubbliche, d'interesse pubblico o comunque soggette a uso pubblico; non é ammessa la trasformazione per opere d'interesse privato quand'anche, per errore degli elaborati grafici, tali aree abbiano detta destinazione, né é ammesso il trasferimento di diritti edificatori, eventualmente concessi, su aree di proprietà privata.

TITOLO II - Norme procedurali

art. 7 Modalità di attuazione del Piano

1. Ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, il Piano si attua attraverso interventi di pianificazione urbanistica esecutiva e attraverso interventi edilizi diretti, d’iniziativa pubblica o privata.
2. Ogni intervento è attuato nel rispetto delle destinazioni d’uso e delle prescrizioni relative a ogni singolo ambito territoriale, indicato negli elaborati grafici di Piano e nelle presenti norme, e con le seguenti modalità:

7.1 – Strumenti di programmazione negoziata

a - Programma Integrato d’Intervento (P.I.I.)

3. Considerate le caratteristiche del tessuto urbano consolidato; la necessità per l’Ente comunale di perseguire la più efficace interazione degli interventi con le risorse pubbliche e private attivate; richiamate le previsioni del Titolo VI°, Capo I° della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, l’Ente comunale può individuare aree trasformabili, anche non contigue tra loro, edificate, parzialmente edificate o da destinare a nuova edificazione di completamento del tessuto consolidato, dunque con esclusione delle aree agricole, nei limiti di cui all’art. 89 della citata L.r. n. 12/2005, da assoggettare all’attuazione di Programma Integrato d’Intervento (P.I.I.) . Tale programma deve essere volto a garantire una più efficace realizzazione delle infrastrutture e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, previste nel Piano dei Servizi, e una migliore integrazione degli interventi privati con le finalità di equilibrata pianificazione perseguita dal Piano di Governo del Territorio.
4. Il Programma Integrato d’Intervento, ai sensi dell’art. 87 della citata L.r. n. 12/2005, si attua nell’ambito delle previsioni del Documento di Piano e pertanto ne deve rispettare gli “*Indirizzi*” di programmazione generale del territorio.
5. La procedura per l’approvazione di detto programma, può essere avviata, indifferentemente sia per iniziativa del soggetto privato che dell’Ente comunale.
6. Il Programma Integrato d’Intervento deve in ogni caso prevedere l’attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi d’interesse generale, rapportata alla qualità delle aree da trasformare o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi d’interesse generale. Detta partecipazione sarà determinata dall’Ente comunale, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione), definiti nel Documento di Piano (documento “*Indirizzi*”) e nel rispetto del quarto comma dell’art. 16 del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni.
7. L’approvazione di un Programma Integrato d’Intervento, trattandosi di ambiti da attuarsi in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, (vedi tavole n. 1: *Piano del paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*) è subordinato a preventivo parere del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

b – Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)

8. Ricordata la presenza nel tessuto urbano consolidato di aree utilizzate da attività produttive (artigianali, commerciali, turistico-ricettive, ecc...); conside-

rato che le stesse presentano finalità, caratteristiche e consistenza assai differenziata; vista inoltre la diffusione di aziende anche in contesti a uso prevalentemente residenziale e/o agricolo e ricordata l'esigenza di favorirne la riorganizzazione funzionale e la riqualificazione ambientale; considerata la necessità per l'Ente comunale di perseguire la più efficace interazione degli interventi e delle risorse pubbliche e private attivate, in particolare con il contesto costruito, caratterizzato da differenziate destinazioni d'uso; richiamate le previsioni del Titolo VI°, Capo II° - art. 97 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni; l'Ente comunale, a seguito della richiesta avanzata da soggetti privati e in attuazione della disciplina dettata dall'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e successive modifiche e integrazioni, può individuare aree trasformabili, edificate, parzialmente edificate o da destinare a nuova edificazione di completamento del tessuto consolidato, nonché aree agricole, direttamente contigue all'ambito definito nel Documento di Piano quale tessuto urbano consolidato e costituenti elemento di compattazione dell'edificato e/o di ricucitura delle sue frange marginali, comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nelle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dei suoi indirizzi di tutela del territorio compreso tra gli ambiti agricoli strategici, da assoggettare agli interventi presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive.

9. Detti interventi privati devono perseguire la migliore integrazione con le finalità di equilibrata pianificazione territoriale, determinata nelle previsioni del Documento di Piano, e pertanto ne devono rispettare gli "Indirizzi" di programmazione generale; devono garantire inoltre un'efficace realizzazione delle necessarie attrezzature e infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse a servizio degli insediamenti e/o previste nel Piano dei Servizi.

10. Tali interventi privati devono in ogni caso prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi, rapportata alla qualità delle aree da trasformare o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi d'interesse generale.

Detta partecipazione sarà determinata dall'Ente comunale, avvalendosi degli "Indirizzi" stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione), definiti nel Documento di Piano e nel rispetto del quarto comma dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

7.2 – Piano attuativo

11. Nelle aree del territorio comunale indicate, negli elaborati grafici del Piano con apposita simbologia grafica, nelle norme di attuazione relative ai diversi ambiti e/o nelle schede, come soggette a piano attuativo unitario, preventivo alla realizzazione degli interventi edilizi, gli stessi si attuano esclusivamente attraverso tale strumento.

12. La realizzazione di ristrutturazioni urbanistiche, nuove costruzioni, ampliamenti, ove sia prevista una **densità fondiaria** superiore a $3,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$, è sempre assoggettata alla formazione di un piano attuativo preventivo.

13. L'assoggettamento delle aree alla formazione di un piano attuativo preventivo, d'iniziativa pubblica o privata, comporta l'obbligo della cessione gratuita all'Ente comunale di aree e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico sulla base degli indirizzi stabiliti nel Documento di Piano, della quantità di aree e qualità dei servizi d'interesse generale indicati, per ogni loro tipologia, nel Piano dei Servizi e comunque sempre nel rispetto delle quantità minime stabilite dalle presenti norme di attuazione o più specificatamente per i singoli comparti d'intervento.

In attuazione del primo comma – lettera a) dell'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni è facoltà dell'Ente comunale richiedere la monetizzazione di tali aree.

14. Entro il perimetro delle aree assoggettate all'approvazione di un piano attuativo preventivo, ferma restando la quantità massima di edificazione consentita e la quantità minima delle aree di cessione prevista, la localizzazione degli interventi edilizi e delle aree pubbliche o di uso pubblico, qualora negli elaborati grafici di piano risultino espressamente determinate, sono da intendersi come indicazioni d'indirizzo e pertanto suscettibili di perfezionamento in sede di redazione del piano attuativo stesso; con eccezione dei casi in cui le norme dell'ambito ne prescrivano specificatamente l'obbligo d'attuazione.

15. L'edificazione massima realizzabile, all'interno di ogni area assoggettata a piano attuativo, è quella stabilita dalle presenti norme e deve essere ripartita tra tutti i proprietari delle aree incluse nel piano attuativo stesso, a qualsiasi destinazione tali aree siano assoggettate.

16. Il piano attuativo deve essere corredato dalla convenzione urbanistica di cui all'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni e dalla documentazione tecnica necessaria; in particolare deve recepire le disposizioni preventivamente impartite dai diversi soggetti gestori delle reti tecnologiche, in merito alle modalità di realizzazione della rete locale di distribuzione e d'allacciamento.

17. Il piano attuativo d'iniziativa privata può prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi, rapportata alla quantità dell'edificazione consentita o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi d'interesse generale.

Detta partecipazione sarà determinata dall'Ente comunale, avvalendosi degli "Indirizzi" stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione), definiti nel Documento di Piano e, nel caso di piano attuativo da approvarsi in variante al P.G.T., nel rispetto del quarto comma dell'art. 16 del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

18. L'approvazione di un piano attuativo, trattandosi di ambiti da attuarsi in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, (vedi tavole n. 1: *Piano del paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*) è subordinato a preventivo parere del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

7.3 – Piano paesistico di contesto

19. La progettazione di un piano attuativo da attuarsi in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, (vedi tavole n. 1: *Piano del paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*), e soprattutto in aree che presentano particolari elementi di criticità paesaggistica per la vicinanza al centro storico e/o a edifici d'interesse storico e architettonico, per le particolari caratteristiche fisico-ambientali dei luoghi, per le valenze naturalistiche e la qualità delle colture agricole, per la visibilità e i valori percettivi d'insieme, deve essere preceduta da specifici elaborati d'analisi paesistica estesi anche alle aree limitrofe a quelle interessate da trasformazione urbanistica, al fine di poter valutare la coerenza e la compatibilità dell'intervento in relazione al contesto.

20. Gli elaborati che costituiscono il Piano paesistico di contesto devono:

a rappresentare, in scala adeguata e per un'area sufficientemente vasta del contesto territoriale circostante l'area d'intervento, le componenti del paesaggio fisico e naturale, del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale, del paesaggio d'interesse storico-culturale e urbano di più recente edificazio-

ne, le componenti identificative e percettive del paesaggio e dell'area; approfondendo gli studi e la documentazione allegata al *Piano del paesaggio*.

b descrivere le caratteristiche degli interventi edilizi progettati, illustrando le eventuali trasformazioni morfologiche dei luoghi, le previsioni planivolumetriche degli edifici e i loro principali caratteri tipologici e costruttivi, le previsioni di opere accessorie e di urbanizzazione dell'area, gli interventi previsti sulla vegetazione e le colture agricole presenti, la percepibilità nel paesaggio di tutte le nuove opere; il tutto indirizzato alla verifica di compatibilità tra l'intervento progettato, il contesto territoriale consolidato e i principali valori paesaggistici riconosciuti;

c esaminare l'impatto del progetto sul paesaggio circostante al fine di verificarne la compatibilità, anche mediante sistemi rappresentativi non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, e indicare, se necessarie, le principali azioni di mitigazioni/compensazione idonee a contenerne eventuali criticità.

7.4 – Titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi

21. In tutti gli ambiti territoriali, oltre all'eventuale obbligo della preventiva approvazione di [strumenti di programmazione negoziata](#) o di [piani attuativi](#) di cui ai precedenti commi 7.1 e 7.2, la realizzazione degli interventi edilizi, delle opere di urbanizzazione e di ogni altra modificazione del suolo può avvenire esclusivamente mediante il rilascio di titolo abilitativo od ogni altra formale comunicazione o dichiarazione prevista in materia dalle vigenti disposizioni di legge, nel rispetto però sempre delle prescrizioni generali e particolari delle presenti norme di attuazione.

22. In tutte le aree trasformate o di completamento del tessuto urbanizzato, la realizzazione degli interventi edilizi é subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione e alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, se dovuto.

23. Ai sensi del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi edilizi da attuarsi in aree soggette a vincolo paesaggistico o da eseguirsi in immobili qualificati bene culturale (vedi tavole n. 1: *Piano del paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*) devono essere preventivamente autorizzati secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

a – Titolo abilitativo convenzionato

24. In assenza dell'obbligo della preventiva approvazione di [strumenti di programmazione negoziata](#) o di [piano attuativo](#) di cui ai precedenti commi 7.1 e 7.2, la realizzazione d'interventi edilizi e di ogni altra modificazione del suolo può essere assoggettata al rilascio di titolo abilitativo convenzionato, ove specificatamente previsto dalle presenti norme, per le finalità disciplinate dal secondo comma dell'art. 36 e dall'art. 47 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni (opere di urbanizzazione).

25. Detta convenzione o atto equipollente, deve prevedere almeno:

- gli elementi progettuali, le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e a spese del richiedente il titolo abilitativo,
- le relative garanzie finanziarie,
- le modalità di controllo sulla esecuzione delle suddette opere,
- i criteri e le modalità per il loro trasferimento all'Ente comunale, nonché la cessione delle aree su cui le stesse sono realizzate,
- le sanzioni a carico del titolare del titolo edilizio per l'inosservanza degli

obblighi stabiliti nella convenzione.

26. Gli interventi edilizi per la realizzazione di alloggi possono essere altresì assoggettati al preventivo rilascio di titolo abilitativo convenzionato anche per le finalità di cui agli artt. 17, primo comma, e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni (applicazione di prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati con l'Ente comunale).

7.5 – Attuazione del Documento di Piano

27. Negli elaborati grafici “*Regime dei suoli*” del P.d.R. sono identificate, con apposita simbologia, le aree interessate da previsioni di trasformazione e sviluppo contenute nel Documento di Piano (ambiti di trasformazione).

28. Per il combinato disposto dell'art. 8, commi 2 – lett. e) e 3, e dell'art. 12, commi 1, 2 e 5 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, dette trasformazioni producono effetti sul regime giuridico dei suoli solo ad avvenuta approvazione del relativo strumento attuativo comunale. Pertanto, all'avvenuta definitiva approvazione dello strumento attuativo disposto, per ciascun ambito di trasformazione, dal vigente Documento di Piano, le previsioni pianificatorie contenute nel P.d.R. decadranno e per l'area varranno le disposizioni impartite all'art. 44 delle presenti norme di attuazione.

TITOLO III - Uso del territorio

art. 8

Tutela geologica, idrogeologica e sismica del territorio

1. 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.

2. 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.

8.1 – Vincolo idrogeologico

3. 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.

8.2 – Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

4. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata, è comunque subordinato 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.

art. 9

Tutela dei corpi idrici superficiali e tutela del territorio dal rischio alluvionale

1. 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.

2. 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 elaborati 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.

3. Gli elaborati grafico e tecnico-normativo succitati sono assunti come parte

integrante del Piano.

4. 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.

9.1 – Piano di Gestione del Rischio Alluvionale (P.G.R.A.)

5. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata, è subordinato 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; è subordinato 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.

9.2 – Invarianza idraulica e idrogeologica

6. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata, è subordinato 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

9.3 - Modalità d'intervento

7. 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. 10

Paesaggio e Rete Ecologica

10.1 - Tutela del paesaggio

1. 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*);
2. Il Piano del paesaggio 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.
3. 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.
4. 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.

10.2 – Rete Ecologica Comunale

5. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata, è subordinato 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.
6. 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 - 2017 aprile 2018*", compresi in detto documento, indirizzi peraltro recepiti nelle disposizioni attuative del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, sono assunte come parte integrante del P.G.T..

10.3 – Tutela del Varco n. 79 della Rete Ecologica

7. 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.

8. 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.

9. 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*".

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

10. 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.

10.5 - Barriere antropiche

11. 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. 11

Tutela dei ritrovamenti archeologici

1. 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, alle cui prescrizioni ogni opera dovrà poi sottostare.

art. 12

Zonizzazione acustica del territorio

1. In materia di protezione acustica il Piano 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.

2. 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..

3. 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. 13

Fasce e zone di rispetto

1. Negli elaborati grafici di Piano sono indicate, con apposito segno grafico, le seguenti fasce e zone di rispetto, più puntualmente identificate sulle tavole 7 – *Vincoli amministrativi* del Piano delle Regole:

13.1 - Fascia di rispetto stradale

2. 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**.

3. 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.

4. 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 2.

5. Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita, a titolo temporaneo, la costruzione di impianti per la distribuzione dei carburanti, secondo le disposizioni di cui al successivo art. 38.

13.2 - Zona di rispetto cimiteriale

6. 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 servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo; tra questi é 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.

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

8. 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; oltre all'eventuale ampliamento, nella percentuale massima del 10% (ai sensi del settimo comma dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265), e cambio di **destinazione**

d'uso, se compatibili con le previsioni del vigente Piano delle Regole.

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

13.3 - Zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche

1. 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.

13.4 - Fasce di rispetto per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici (vedi tavola 7 "Vincoli amministrativi")

1. Nelle aree comprese entro le predette fasce, identificate nei sopra citati elaborati grafici come "*distanze di prima approssimazione*" (D.p.a.) - 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 è 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).

2. 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.

3. 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.

13.5 - Fascia di rispetto per l'Osservatorio Astronomico di Cima Rest, Magasa

1. Nell'area compresa entro la predetta fascia, identificata nella tavole 7.1 e 7.2 "*Vincoli amministrativi*", in ottemperanza alle disposizioni della L.r. 27 marzo 2000, n. 17 e successive modifiche e integrazione, e della delib. Giunta reg. 11 dicembre 2000, n.7/2611, tutte le sorgenti di luce, non rispondenti ai criteri indicati dalla sopra citata legge regionale, dovranno essere sostituite o

modificate in maniera da ridurre l'inquinamento luminoso, così come previsto dall'art. 9 della stessa legge.

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

13.6 - Distanze dagli allevamenti di animali

Premesso che l'A.T.S. di Brescia, con nota protocollante 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 IV - Indici e parametri edilizi

art. 14

Indici e parametri

1. L'utilizzazione delle aree, anche in relazione alle destinazioni d'uso consentite, e la possibilità di edificazione nel territorio comunale é regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti nei commi seguenti.

14.1 - Altezza dei fabbricati

2. 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 spiccato](#) più basso della [strada](#) o del [piano naturale di campagna](#), fino alla quota d'imposta dell'intradosso del solaio di copertura dei locali agibili posti più in alto; nel caso di solai a struttura lignea l'intradosso è misurato dalla quota inferiore dell'assito;

3. **a.1** - Per [quota di spiccato](#) 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 spiccato 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.

4. **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.

5. **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.

6. **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.

7. **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

8. Nel caso le falde del tetto abbiano pendenza superiore al 30% e/o siano impostate a più di m 0,40, misurati al filo interno del muro perimetrale e sull'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale e/o comunque i vani soprastanti raggiungano un'altezza interna massima superiore a m 2.00, 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.

9. **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.

10. 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.

11. **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.

12. **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.

14.2 – Locali interrati

13. Si definiscono interrati i locali e i vani interamente ricavati entro il profilo del **piano naturale di campagna**, come definito al precedente art. 14.1.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**.

14. 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 m. 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.

15. 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.

16. 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^2 10,00/ m^3 100) 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.

14.3 - Superficie coperta (S.c.)

17. 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.

18. Non sono considerati nel computo della superficie coperta:

a - i balconi, con uno sporto massimo di m 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.

19. Nel caso le parti aggettanti, di cui ai precedenti punti a) e b), eccedano lo

sporto massimo consentito, devono essere interamente computate.

20. 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.

14.4 - Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)

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

a – tutte le superfici orizzontali 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.

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

a – le superfici dell'androne d'ingresso, del vano per gli impianti elevatori (ascensore, montacarichi, ecc...) e le superfici del vano scala, comuni a più unità immobiliari; le superfici per il ricovero di biciclette, carrozzelle per disabili e altri analoghi mezzi di trasporto, fino alla superficie lorda di pavimento massima di m² 10,00, esclusivamente se tali spazi sono asserviti all'uso comune;

b – 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;

c – le superfici poste al piano interrato dei fabbricati adibite: all'uso di cantina, servizi igienici o altri locali accessori al servizio della residenza; i magazzini e/o depositi e i servizi igienici al servizio delle attività ricettive, di ristorazione e di ristoro, ludico-ricreative, delle attività artigianali, commerciali e direzionali, purché senza autonomia funzionale e alla condizione che la loro altezza interna non sia superiore a m 2,40 e che detta modalità d'uso sia conservata; 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...) al servizio delle strutture ricettive alberghiere, purché senza autonomia funzionale e con altezza interna non superiore a m 3,00, alla condizione che risultino asservite al fabbricato ricettivo con atto di vincolo pertinenziale e d'obbligo di conservazione della destinazione d'uso dei locali;

d – i vani ascensore, i vani scala e i corridoi ai piani delle camere delle strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 18, comma 3, della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 e s.m.i.;

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

f - 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;

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

h - 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, rea-

lizzabile nei limiti posti dalle presenti norme.

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

i – 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...);

l - 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;

m – 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;

n - i coronamenti dell'edificio, posti al di sopra dell'altezza massima calcolata con le modalità di cui al precedente comma 14.1.

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

14.5 - Superficie utile (S.u.)

23. Per superficie utile abitabile, come definita dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n. 801, si intende la superficie di pavimento dei locali e vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, di balconi e terrazze, di armadi a muro, di vani tecnici.

24. Le scale o le rampe interne all'unità immobiliare devono essere conteggiate una sola volta, per il loro ingombro netto effettivo.

14.6 – Volume (V.)

25. Il volume di un fabbricato è determinato moltiplicando la superficie coperta, calcolata con le modalità descritte al comma 14.3, per l'altezza, nonché le sue porzioni interrato agibili o comunque utilizzate o utilizzabili per le destinazioni d'uso descritte nel seguente art. 17.

26. 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.

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

a – l'androne d'ingresso, il vano per gli impianti elevatori (ascensore, montacarichi, ecc...) e il vano scala, comuni a più unità immobiliari; il vano per il ricovero di biciclette, carrozzelle per disabili e altri analoghi mezzi di trasporto, fino alla superficie lorda di pavimento massima di m² 10,00, esclusivamente se tali spazi sono asserviti all'uso comune;

b – 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;

c – i locali posti al piano interrato dei fabbricati adibiti: all'uso di cantina, servizi igienici o altri locali accessori al servizio della residenza; i magazzini e/o

depositi e i servizi igienici al servizio delle attività ricettive, di ristorazione e di ristoro, ludico-ricreative, delle attività artigianali, commerciali e direzionali, purché senza autonomia funzionale e alla condizione che la loro altezza interna non sia superiore a m 2,40 e che detta modalità d'uso sia conservata; 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....) al servizio delle strutture ricettive alberghiere, purché senza autonomia funzionale e con altezza interna non superiore a m 3,00, alla condizione che risultino asservite al fabbricato ricettivo con atto di vincolo pertinenziale e d'obbligo di conservazione della destinazione d'uso dei locali.

d – i vani ascensore, i vani scala e i corridoi ai piani delle camere delle strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 18, comma 3, della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 e s.m.i..

e - gli spazi aperti adibiti all'uso di portico e loggia, purché aperti su almeno due lati.

f - 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;

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

h – 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.

i – 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...).

l - 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;

m – 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

n - i coronamenti dell'edificio, posti al di sopra dell'altezza calcolata con le modalità di cui al precedente comma 14.1.

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

14.7 - Distanza dagli edifici

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

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

a – negli interventi assoggettati a piani e programmi attuativi e 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;

30. 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.

14.8 - Distanza dai confini

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

32. 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.

33. 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:

a - i vani interrati;

b - le scale di sicurezza e/o antincendio aperte su tre lati;

c - le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici, pubblici e privati, così come definite al precedente art. 14.4, lettera i).

34. 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.

35. 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. 14.7.

36. La distanza dal confine delle aree destinate a servizi d'interesse generale di progetto, aree per le quali è prevista, nel Piano dei Servizi, l'acquisizione dai privati all'Ente comunale deve sempre essere rispettata.

14.9 - Distanza dalle strade

37. 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.

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

39. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Ente comunale.

40. Le distanze minime indicate, per ciascuna zona 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.

41. 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.

14.10 - Densità fondiaria

42. 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 all'unità di superficie e si esprime sinteticamente in m^3/m^2 .

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

44. 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 attribuito.

14.11 - Rapporto di copertura

45. 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 .

46. Nella determinazione della **superficie coperta** realizzabile sul **lotto edificabile**, deve essere detratta quella attribuita a edifici già esistenti.

art. 15

Lotto edificabile

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Ai fini della determinazione dell'edificabilità massima consentita, possono essere computate le aree da cedere all'Ente pubblico per la realizzazione di opere di **urbanizzazione primaria**, alla condizione che le stesse non risultino previste nel Piano dei Servizi.
5. Negli strumenti urbanistici attuativi, di cui al precedente art. 7 – commi 7.1 e 7.2, sono computabili, ai fini del calcolo dell'edificabilità, le aree che vengono destinate a strade e servizi d'interesse generale, escluse le sedi stradali già esistenti o previste nel Piano dei Servizi.
6. 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.
7. E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria tra lotti diversi contigui e con uguale classificazione urbanistica; di tale trasferimento deve essere effettuata la trascrizione nei pubblici registri a cura e spese del proprietario. Solo nelle aree agricole é ammesso il trasferimento della capacità edificatoria tra aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda, compresi quelli collocati entro i confini di Comuni contermini.

art. 16

Urbanizzazione

16.1 - Urbanizzazione primaria

1. 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, gas, 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, esclusi i relativi spazi di accesso e manovra, in ragione di almeno m^2 10,00 ogni m^3 100,00 di **volume** realizzato (oltre ai parcheggi di servizio privato alla costruzione previsti 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);

d - gli spazi di verde attrezzato a servizio diretto dei servizi/opere di urbanizzazione primaria e delle abitazioni: in ragione di almeno m^2 10,00 ogni m^3 100,00 di **volume** realizzato.

16.2 - Urbanizzazione secondaria

2. 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 Piano dei Servizi.

3. L'entità di tali servizi di urbanizzazione secondaria è stata desunta dagli indirizzi contenuti nel Documento di Piano e la relativa quantità e qualità è stata determinata nel Piano dei Servizi.

4. Per ciascuna attività consentita sul territorio comunale sono di seguito definite, per la realizzazione dei servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti quantità minime di superficie necessaria per l'esecuzione delle relative opere:

a - Residenza

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, di cui al precedente art. 7 – commi 7.1 e 7.2, oltre alle aree per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, di cui al precedente comma 16.1, le aree necessarie alla realizzazione dei servizi di urbanizzazione secondaria dovranno essere cedute gratuitamente, o asservite comunque all'uso pubblico, nella quantità minima di m^2 /abitante 32,00.

b – Attività industriali e artigianali

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente art. 7 – commi 7.1 e 7.2, oltre alle aree per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, di cui al precedente comma 16.1, le aree necessarie alla realizzazione dei servizi di urbanizzazione secondaria dovranno essere cedute gratuitamente, o asservite comunque all'uso pubblico, in quantità minima non inferiore al 10% della superficie del lotto e comunque in quantità non inferiore al 10% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare.

c – Attività commerciali, direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, ludiche, ricreative e per il benessere della persona

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente art. 7 – commi 7.1 e 7.2, oltre alle aree per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, di cui al precedente comma 16.1, le aree necessarie alla realizzazione dei servizi di urbanizzazione secondaria dovranno essere cedute gratuitamente, o asservite comunque all'uso pubblico, nelle seguenti quantità minime:

c.1 – per la tipologia commerciale degli esercizi di vicinato, le attività direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, le attività ludico-ricreative e per il benessere della persona e le attività private di servizio a queste assimilabili: 50% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, superficie da destinare interamente a parcheggio;

c.2 – per la tipologia commerciale delle medie strutture di vendita, con superficie di vendita inferiore a m^2 600,00, le attività direzionali, ricettive, di ristora-

zione e di ristoro, le attività ludico-ricreative e per il benessere della persona e le attività private di servizio a queste assimilabili: 100% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, di cui almeno il 50% di detta superficie destinata a parcheggio;

c.3 – per la tipologia commerciale delle medie strutture di vendita, con superficie di vendita compresa tra m² 600,00 e m² 1.500,00, le attività direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, le attività ludico-ricreative e per il benessere della persona e le attività private di servizio a queste assimilabili: 150% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, di cui almeno il 50% di detta superficie destinata a parcheggio.

c.4 – Per le attività direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, le attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, con superficie superiore a m² 1.500,00: 200% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, di cui almeno il 50% di detta superficie destinata a parcheggio.

16.3 - Modalità attuative

5. Le aree necessarie alla realizzazione dei servizi/opere di **urbanizzazione primaria** e **secondaria** dovranno essere cedute gratuitamente o asservite comunque all'uso pubblico con le modalità indicate dall'art. 47 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni; tali aree dovranno inoltre disporre di caratteristiche morfologiche e distributive che ne assicurino la piena funzionalità urbanistica e ambientale allo scopo.

6. Le opere di **urbanizzazione primaria** e **secondaria** dovranno essere realizzate con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità, per ciascuna tipologia di servizio, corrispondente a quella media determinata nel Piano dei Servizi per gli analoghi servizi già esistenti.

7. In attuazione del primo comma – lettera a) dell'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni è facoltà dell'Ente comunale consentire la monetizzazione di dette aree di urbanizzazione qualora sia dimostrata l'impossibilità/inopportunità della loro realizzazione.

8. Il recupero di vani e locali seminterrati esistenti, di cui alla legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 "*Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti*" comporta in ogni caso incremento del carico urbanistico, pertanto è assoggettato al reperimento delle aree di **urbanizzazione primaria** e **secondaria**, secondo le quantità prescritte negli artt.16.1 e 16.2; è facoltà dell'Ente comunale consentire la monetizzazione di dette aree di urbanizzazione.

TITOLO V - Interventi edilizi**art. 17****Destinazione d'uso**

1. 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.
2. La destinazione d'uso di un immobile è determinata nel relativo titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio; nel caso di sua mancata determinazione o in assenza di tale titolo, la stessa è desunta dalla classificazione catastale attribuita al momento del primo accatastamento, solo in sua assenza da altri documenti probatori.
3. La destinazione d'uso, legittimamente consolidata in un immobile, è consentita anche nel caso detto uso risulti in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse nell'area, per la sua conservazione sono però consentite solamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. I mutamenti di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono disciplinati dall'art. 52, della legge sopra citata; nel caso di mutamenti di destinazione d'uso, sono ammesse solo le destinazioni consentite nel relativo ambito territoriale.
5. Nel caso di localizzazione di destinazioni d'uso non specificatamente elencate nelle disposizioni seguenti, i nuovi usi potranno essere assimilati per analogia a quelli sotto elencati, alla condizione però che producano medesimi effetti ambientali sul territorio, sulla circolazione stradale e il fabbisogno di servizi d'interesse generale, in particolare di parcheggio.
6. Ai sensi del secondo comma dell'art. 51 della legge regionale sopra citata, le presenti norme indicano i casi nei quali i mutamenti di destinazione d'uso di immobili comportano la necessità d'integrazione delle aree e delle attrezzature pubbliche; tali integrazioni sono in ogni caso prescritte nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi (P.I.I., S.U.A.P., P.A., ecc....) di cui al precedente art. 7.
7. Nel Piano sono state individuate, come compatibili con le caratteristiche del territorio comunale e conseguentemente consentibili, le seguenti categorie principali di destinazioni d'uso e le loro articolazioni:

1 - residenza.**2 - attività agricola:**

colture agricole e orto-floro-vivaistiche; colture boschive; allevamenti zootecnici a carattere produttivo; allevamenti zootecnici a carattere familiare; attività produttive di tipo agricolo (frantoi, ecc...); attività di conservazione dell'ambiente naturale; agriturismo; abitazioni agricole.

3 - attività artigianali:

artigianato produttivo; artigianato di servizio; magazzini e depositi, anche a cielo aperto; attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività artigianale; attività espositive e di commercializzazione dei prodotti; alloggio dell'imprenditore o di custodia.

3.1 – Per artigianato di servizio si intendono tutte le attività di tipo artigianale non molesto, con **superficie lorda di pavimento** non superiore a m² 150,00, che non svolgono reali funzioni produttive, ma di servizio alla residenza e alla persona e non provocano problemi particolari di traffico, non producono emissioni

moleste o nocive di qualsiasi tipo, non sono comprese nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe, di cui alle vigenti disposizioni di legge, non risultano in contrasto con la vigente classificazione acustica del territorio.

3.2 – Le attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva (uffici, attività di ricerca, ecc...) e le attività espositive e di commercializzazione dei prodotti possono disporre ciascuna di una **superficie lorda di pavimento** non superiore a m^2 100,00.

3.3 – Le attività artigianali che hanno per oggetto prevalente la fabbricazione di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilifici, legnami, materiali edili e simili), possono disporre ciascuna di una superficie destinata ad attività espositive e di commercializzazione dei prodotti pari alla **superficie lorda di pavimento** complessiva dell'attività principale e comunque non superiore a m^2 500,00.

3.4 – L'alloggio dell'imprenditore o di custodia può disporre di una **superficie lorda di pavimento** massima complessiva di m^2 120,00; detto alloggio, da assoggettare a vincolo di pertinenzialità permanente registrato e trascritto, deve essere realizzati contestualmente o posteriormente al completamento dei fabbricati destinati all'attività principale e deve essere con questi integrato, anche architettonicamente. Per imprenditore si intende il soggetto che conduce l'attività principale.

4 - attività commerciali: (vedi successivo art. 18)

esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a m^2 150,00; medie strutture con superficie di vendita compresa tra m^2 150,00 e m^2 1.500,00; le grandi strutture con superficie di vendita superiore a m^2 1.500,00 non sono consentite; depositi e magazzini per il commercio all'ingrosso; impianti di distribuzione carburanti (vedi successivo art. 38), attività commerciali complementari all'attività alberghiera; alloggio dell'imprenditore o di custodia.

4.1 – Per attività commerciali complementari all'attività alberghiera si intendono tutte le attività di tipo commerciale, con **superficie lorda di pavimento** non superiore a m^2 70,00, che non svolgono funzioni di vendita indipendenti, ma funzioni di servizio all'attività ricettiva e agli ospiti e non provocano problemi particolari di traffico.

4.2 – L'alloggio dell'imprenditore o di custodia può disporre di una **superficie lorda di pavimento** non superiore a m^2 120,00, da assoggettare a vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto, è consentito esclusivamente a servizio di medie strutture di vendita, con superficie superiore a m^2 600,00. Detto alloggio deve essere realizzato contestualmente o posteriormente al completamento dei fabbricati destinati all'attività principale e deve essere con questi integrato, anche architettonicamente. Per imprenditore si intende il soggetto che conduce l'attività principale.

5 - attività direzionali:

uffici in genere, sedi aziendali, studi professionali; sportelli bancari, agenzie assicurative e attività assimilabili; attività di ricerca.

6 - attività ricettive, di ristorazione e di ristoro (esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande):

strutture ricettive, come definite al Titolo III° della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio" e successive modifiche e integrazioni: strutture ricettive alberghiere di cui al Capo II° della sopra citata legge regionale; attività ricettive all'aria aperta di cui al Capo IV° della stessa legge regionale; case e appartamenti per vacanze,

foresterie, locande ed altri esercizi assimilabili di cui al Capo III° della stessa legge regionale; attività di ristorazione (ristoranti, tavole calde, mense ecc...); attività di ristoro (bar, chioschi, ecc...); alloggio dell'imprenditore o di custodia.

6. 1 – L'alloggio dell'imprenditore o di custodia può disporre di una **superficie lorda di pavimento** non superiore a m² 120,00, da assoggettare a vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto, è consentito esclusivamente a servizio di strutture ricettive, alberghiere e non alberghiere e attività ricettive all'aria aperta. Per imprenditore si intende il soggetto che conduce l'attività principale.

7 - attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona:

discoteche; sale da ballo; sale per giochi e scommesse; palestre e centri sportivi privati; servizi privati per la cura e il benessere della persona (centri estetici, saune, ecc...).

8 - attività private di servizio: (non disciplinate nel Piano dei Servizi)

attività private che offrono servizi d'interesse generale alla comunità locale: servizi culturali e per il tempo libero (teatri e cinema, gallerie d'arte, circoli privati e attività a questi assimilabili, ecc...); servizi per l'istruzione (scuole private di ogni ordine e grado, centri per la formazione permanente, ecc...); servizi sanitari (gabinetti e laboratori medici, farmacie, ecc...); servizi sociali (sedi di partito, sedi sindacali e di associazioni, locali di riunione, ecc...); attività funebri; servizi tecnologici (impianti privati per la produzione o la trasformazione dell'energia, impianti per il trattamento dei reflui e dei rifiuti, ecc...); altre attività a queste assimilabili.

9 - servizi d'interesse generale: (disciplinati nel Piano dei Servizi)

servizi di tipo infrastrutturale (viabilità e trasporti pubblici, reti e impianti tecnologici, ecc...), servizi d'interesse generale (servizi amministrativi, culturali e per il tempo libero, istruzione, religiosi, sanitari, sicurezza, assistenziali, sociali, sportivi e ricreativi, per il trasporto, tecnologici), servizi d'interesse generale a prevalente fruizione sovra comunale (servizi culturali, per il turismo, per il trasporto).

art. 18

Attività commerciali

1. Richiamato il D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 e la legge regionale 2 febbraio 2010 - n. 6 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere*" e successive modifiche e integrazioni, alle cui disposizioni le presenti norme fanno riferimento, di seguito sono citate le tipologie degli esercizi distributivi ammissibili sul territorio comunale:

a - esercizio di vicinato: esercizio avente superficie di vendita non superiore a m² 150,00;

b - media struttura di vendita: esercizio avente una superficie di vendita superiore a m² 150,00, ma inferiore a m² 1.500,00.

L'insediamento sul territorio comunale di nuove grandi strutture di vendita, autorizzabili in applicazione dell'art 6 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 e successive modifiche e integrazioni, non è ammesso.

2. Nei diversi ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale sono consentite le tipologie distributive previste nei successivi articoli, che disciplinano le destinazioni d'uso ammissibili in ciascuno.

18.1 - Tessuto urbano consolidato a uso prevalentemente residenziale e per servizi

Nelle zone omogenee **A, B1, B2, B3, B4** sono ammessi, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, esclusivamente gli esercizi di vicinato, a eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R., medie strutture di vendita.

Considerato l'impianto urbanistico delle aree edificate, particolarmente quelle di antica formazione, detta limitazione è estesa anche agli eventuali ambiti di trasformazione urbana, interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

18.2 - Tessuto urbano consolidato a uso prevalentemente produttivo e terziario

Nelle zone omogenee **D2**, sono ammessi, oltre agli esercizi di vicinato, anche le medie strutture di vendita, alla condizione che gli immobili dispongano dei parcheggi privati pertinenziali, di cui al successivo art. 19, e dei necessari servizi/opere di urbanizzazione, di cui al precedente articolo 16.

Nelle zone omogenee **D1, D2.1, D3.3** sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato, a eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R., medie strutture di vendita.

Nelle zone omogenee **D3.1, D3.2** sono ammessi esclusivamente gli esercizi commerciali a servizio delle attività ricettive complementari alle stesse, ai sensi dell'art 17.4.1 delle presenti norme.

Negli ambiti **PA** sono ammesse le tipologie di esercizi distributivi previste nei relativi strumenti urbanistici esecutivi.

18.3 – Altre zone

Nelle zone omogenee **A1, B5, D4, PP, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9**, non è consentito l'insediamento di attività commerciali.

18.4 – Urbanizzazione

3. In attuazione delle disposizioni di cui al citato articolo 16, l'insediamento di

nuove medie strutture di vendita o l'ampliamento di strutture già esistenti, non superiore al 40% della superficie di vendita esistente, è sempre subordinato alla verifica della dotazione delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi/opere di urbanizzazione e all'eventuale loro adeguamento; in tale caso gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

Nelle zone omogenee **A, B1, B2, B3, B4** e nelle zone omogenee **D1, D2.1, D3.3** gli interventi di ristrutturazione edilizia di medie strutture esistenti, con superficie di vendita superiore a m² 600,00, comportano la necessità del reperimento delle aree di urbanizzazione, che devono essere interamente reperite nell'ambito del lotto o in aree a esso limitrofe.

18.5 - Attività funebri

4. Le attività e servizi funebri, di cui all'art. 8 della legge regionale 18 novembre 2003, n. 22 e successive modifiche e integrazioni, sono consentite in ogni zona, nel rispetto della norme sanitarie, della dignità e delle diverse convinzioni religiose e culturali di ogni persona.

5. In attuazione delle disposizioni di cui al precedente articolo 15, l'insediamento di nuove attività o l'ampliamento di strutture già esistenti, è sempre subordinato alla verifica della dotazione delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi/opere di urbanizzazione, di cui al precedente articolo 15, e all'eventuale loro adeguamento; in tal caso gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

6. Le sale del commiato, di cui all'art. 4 della legge regionale citata, considerata la particolare criticità della funzione e l'afflusso costante di persone generato, sono consentite, nel rispetto dell'art. 42 del Regolamento regionale 9 novembre 2004, n. 6 e successive modifiche e integrazioni, alla condizione che dispongano dei seguenti requisiti:

- distanza da strutture sanitarie, strutture socio-sanitarie e socio-assistenziali, sufficiente a impedire una relazione visuale diretta o comunque un'interferenza con i principali percorsi d'accesso alle stesse;
- collocazione nel contesto urbano idonea ad assicurare il rispetto dei dolenti, ma anche a evitare ogni interferenza con le attività esistenti, in particolare la residenza, le attività commerciali e direzionali, le attività ricettive, di ristorazione e di ristoro, le attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, i servizi d'interesse generale;
- accessibilità diretta dalla viabilità pubblica e tale da evitare problemi di traffico;
- dotazione di parcheggi privati, di tipo pertinenziale, non inferiore a 10 posti auto;
- disponibilità di locali igienicamente idonei e decorosamente allestiti, collocati in un fabbricato adeguatamente mantenuto.

art. 19

Parcheggi privati

1. Tutte le nuove costruzioni devono essere dotate di spazi di parcheggio o autorimessa di servizio privato nelle quantità minime stabilite dall'art. 41 series 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 degli artt. 66, 67, 68, 69 della legge reg. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

2. La misurazione di dette superfici assomma gli stalli di sosta e le relative aree di accesso e manovra, con un minimo di m² 15,00 e fino a un massimo di m² 30,00 per ogni posto auto.

3. Per le attività consentite sul territorio comunale sono di seguito specificate, per la realizzazione dei parcheggi privati, le seguenti modalità applicative:

1 - residenza:

ogni alloggio deve disporre di almeno un posto auto; tale quantità minima deve essere reperita anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (interventi: *d*) ristrutturazione edilizia, *e*) nuova costruzione, *f*) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni).

2 - attività artigianali:

ogni unità immobiliare deve disporre di una superficie destinata a parcheggio non inferiore al 10% della **superficie lorda di pavimento** complessiva; ogni unità immobiliare destinata ad artigianato di servizio deve disporre di almeno un posto auto; ogni alloggio, dell'imprenditore o di custodia ove previsto, deve disporre di almeno un posto auto.

Dette quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (interventi: *d*) ristrutturazione edilizia, *e*) nuova costruzione, *f*) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni) e di modificazione della **destinazione d'uso**.

3 - attività commerciali e direzionali:

ogni unità immobiliare deve disporre di una superficie destinata a parcheggio non inferiore al 50% della **superficie lorda di pavimento** complessiva; e comunque di almeno un posto auto oltre ad almeno un posto auto per l'alloggio dell'imprenditore o di custodia, ove previsto.

Dette quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (interventi: *d*) ristrutturazione edilizia, *e*) nuova costruzione, *f*) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni) e di modificazione della destinazione d'uso.

4 - attività ricettive, di ristorazione e di ristoro:

ogni unità immobiliare deve disporre di una superficie destinata a parcheggio non inferiore al 50% della **superficie lorda di pavimento** complessiva; e comunque di almeno un posto auto; le strutture alberghiere e le strutture ricettive non alberghiere devono disporre di almeno un posto auto per ogni camera e di almeno un posto auto per l'alloggio dell'imprenditore o di custodia, ove previsto; le attività ricettive all'aria aperta devono disporre di almeno un posto auto per ogni allestimento fisso o mobile o piazzola autorizzata, di un posto auto per i visitatori ogni quattro allestimenti o piazzole autorizzate e di almeno un posto auto per l'alloggio dell'imprenditore o di custodia, ove previsto.

Dette quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (interventi: *d*) ristrutturazione edilizia, *e*) nuova costruzione, *f*) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni) e di modificazione della destinazione d'uso.

5 - attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona, attività private di servizio:

ogni unità immobiliare deve disporre di una superficie destinata a parcheggio non inferiore al 50% della **superficie lorda di pavimento** complessiva; e comunque di almeno un posto auto oltre ad almeno un posto auto per l'alloggio dell'imprenditore o di custodia, ove previsto.

Dette quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (interventi: *d*) ristrutturazione edilizia, *e*) nuova costruzione, *f*) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni) e di modificazione della destinazione d'uso.

4. Qualora non sia dimostratamente possibile assicurare dette dotazioni minime per mancata disponibilità di spazi idonei, le stesse potranno essere soddisfatte assoggettando a vincolo pertinenziale gli immobili di cui all'art. 66 della legge reg. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, oppure avvalendosi della facoltà di versamento di una somma pari al costo di acquisizione dell'area necessaria e al costo di costruzione per m² di spazio dei parcheggi da reperire. Tali somme saranno obbligatoriamente destinate dall'Ente comunale alla realizzazione di parcheggi.

5. Le aree private 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, in ragione di almeno un albero ogni m² 50,00 di superficie; 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.

6. E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, alla condizione che sia garantita una copertura di terreno coltivo, di spessore pari almeno a m 0,50, utile per la messa a dimora d'essenze locali arboree ed arbustive.

7. E' altresì consentita, a protezione degli stalli, la realizzazione di pergolati, in metallo o in legno, con copertura realizzata con maglia antigrandine rivestita da vegetazione rampicante, **altezza** non superiore a m 2,40 e **distanza dai confini** di proprietà non inferiore a m 1,50.

art. 20

Recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico

1. Per i fabbricati considerati parte del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico, artistico e paesaggistico, identificati con apposita simbologia negli elaborati grafici "*Regime dei suoli*", allegati al P.d.R. sono ammessi gli interventi di recupero con le modalità d'intervento definite 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 di d) ristrutturazione edilizia ed e) nuova costruzione - sub: 1, 2, 3, 6, di cui al medesimo art. 27, sono consentiti alla condizione che non comportino la demolizione totale o parziale dell'organismo edilizio e la sua successiva ricostruzione e subordinatamente all'acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio, che potrà richiedere ricerche d'archivio e/o saggi preventivi per gli edifici anteriori al 1 gennaio 1945.
2. Per gli edifici e i manufatti esistenti, compresi entro il perimetro del centro storico, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 29 delle presenti norme.
3. Al fine della tutela e del ripristino delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche della tradizione costruttiva locale, in tutti gli interventi urbanistici e edilizi deve essere prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico e paesaggistico, con modalità analoghe a quelle consolidate nella tradizione costruttiva locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*); in particolare tutti gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni cui al successivo art. 29, comma 29.3.
4. Tutti i manufatti edilizi storici esistenti: elementi decorativi e cortine murarie d'interesse storico-paesaggistico, pavimentazioni in pietra o ciottoli, indicati nelle tavole grafiche con appositi simboli e nelle schede di rilevazione dei fabbricati storici, dovranno essere attentamente conservati.
5. Gli elaborati di progetto (grafici e fotografici) dovranno documentare adeguatamente i luoghi, i manufatti, i materiali e le modalità esecutive esistenti e previste.
6. L'accidentale ritrovamento di reperti d'interesse storico, architettonico e artistico, nel corso degli interventi edilizi, comporta la loro interruzione e l'obbligo di immediata segnalazione del ritrovamento all'Ente comunale. La ripresa dei lavori potrà avvenire solo posteriormente alla valutazione del ritrovamento da parte dell'Ente competente, che potrà impartire specifiche disposizioni per la conservazione e la salvaguardia dei reperti.

art. 21

Recupero abitativo dei sottotetti esistenti

1. Per gli spazi che godono delle condizioni descritte dall'art 63 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni è consentito il recupero a fini abitativi, nel rispetto delle disposizioni seguenti:

a - non è consentita la sopraelevazione dei fabbricati entro il perimetro del centro storico, nelle "limonaie" e negli altri edifici di interesse storico, identificati negli elaborati grafici del Piano;

b - per tutti gli altri edifici è consentita la sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza ammessa per ciascuno dalle presenti norme, alla condizione comunque che la copertura venga realizzata "a mansarda", con falde inclinate a vista interna, o piana; fino al raggiungimento delle altezze interne di cui al sesto comma dell'art 63 sopra citato.

c - per quanto attiene alla dotazione di parcheggi privati devono essere rispettate le disposizioni di cui al precedente art. 19 delle presenti norme;

d - tutti gli interventi devono comunque avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 64 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

art. 22

Contenimento consumi energetici

1. Nello studio dei nuovi insediamenti edilizi si dovrà tenere in particolare conto il "parametro energia"; pertanto gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno basare le scelte sull'analisi della morfologia del sito e del suo microclima; il progetto dovrà privilegiare le esposizioni, le tipologie edilizie e le tecniche costruttive di tipo passivo e attivo che possono favorire il risparmio energetico.

2. Tutti gli interventi, previsti dalle vigenti norme di legge in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme di attuazione, finalizzati a favorire una migliore gestione energetica del patrimonio edilizio, sono ammessi compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, se paesaggisticamente compatibili e qualora sia tecnicamente dimostrato, attraverso un accurato calcolo analitico di tipo tecnico, il beneficio energetico di cui godrà l'edificio.

3. Tutte le nuove costruzioni, di cui all'art. 27, sub. 1, 2, 5, 6, 7bis, dotate di sistemi di riscaldamento/condizionamento interno, devono raggiungere almeno la classe energetica "B", come definita dalla delib. G.R. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 e successive modifiche e integrazioni.

art. 23

Impermeabilizzazione del suolo e prevenzione esposizioni al gas radon

23.1 – Impermeabilizzazione del suolo

1. In tutte le aree edificate o da edificare, a destinazione d'uso principale residenziale e ricettiva, nel caso di nuove edificazioni, di aumento della **superficie coperta** di costruzioni esistenti, di costruzione di **locali interrati** esterni alla proiezione orizzontale degli edifici, anche se il progetto prevede riporti di terra sopra di essi e nuova vegetazione, di piscine e altre attrezzature che prevedano l'impermeabilizzazione del suolo, deve essere mantenuta permeabile alle acque meteoriche una percentuale del lotto non inferiore al 30% per i lotti con superficie inferiore o uguale a m² 3.000,00; del 40% per i lotti di superficie maggiore.

L'area da conservare permeabile s'intende al netto anche delle superfici riservate a passaggi veicolari e pedonali, a parcheggi e ad altro uso, rese impermeabili da pavimentazioni.

a – Esclusione zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche

2. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21 del D.lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e dalla delib. Giunta reg. 10 aprile 2003, n. 7/12693 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative, le presenti disposizioni non si applicano nelle zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche di cui all'art. 13.3.

23.2 - Prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti interni

3. 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 2011, n. 12678 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative.

4. Per tutti gli interventi di recupero di vani e locali seminterrati, di cui alla legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 e successive modifiche e integrazioni, dovranno essere avviate le procedure di controllo prescritte dal terzo comma dell'art. 3 della stessa legge.

art. 24**Tutela del verde e delle alberature esistenti****24.1 - Interventi di manutenzione**

1. Le aree private, anche se inutilizzate, devono essere sempre mantenute in modo da garantire la sicurezza e la tutela del territorio da fenomeni di dissesto idrogeologico e dagli incendi, l'igiene pubblica e il decoro urbano, la tutela della biodiversità ed il mantenimento e valorizzazione delle connessioni interne alla Rete Ecologica Comunale; pertanto devono essere costantemente eseguite le attività necessarie alla corretta manutenzione del verde, in particolare l'eliminazione di alberi e/o rami secchi, danneggiati o pericolanti, specialmente se incombenti sul suolo pubblico o se in condizioni tali da ostruire o limitare il pubblico transito.
2. 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
3. Gli interventi di manutenzione effettuati da soggetti privati, mediante scavi e/o opere di pavimentazione su superfici a verde 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 degli esemplari presenti.
4. 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.
5. Gli alberi presenti nei cantieri devono essere adeguatamente protetti per evitare danni al fusto e all'apparato radicale.
6. 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.
7. 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.

24.2 - Abbattimento di alberi

8. Gli interventi edilizi devono di norma evitare l'abbattimento degli alberi d'alto fusto esistenti (con circonferenza del tronco superiore a cm 60,00, misurata a m 1,00 dal colletto), che devono essere salvaguardati e mantenuti in buono stato di conservazione.
9. Devono sempre essere attentamente conservati in particolare gli alberi, isolati, i filari, le siepi e le fasce boscate, definiti d'interesse paesaggistico sugli elaborati grafici del P.G.T., anche nelle zone agricole, e quelli ricadenti nei corridoi della Rete Ecologica Comunale.
10. 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 di tutela*".
11. L'abbattimento di alberi e l'estirpazione di dette siepi, anche se non più vegetanti, è soggetto pertanto ad autorizzazione dell'Ente comunale; la richie-

sta deve essere accompagnata da documentazione idonea a illustrare le caratteristiche degli esemplari da abbattere (*specie, altezza, circonferenza del tronco misurata a m 1,00 dal colletto, motivazioni della richiesta*) e/o delle siepi da estirpare.

12. E' vietata l'infissione negli alberi di chiodi e appoggi per l'installazione sugli stessi di corpi illuminanti, di cavi elettrici, ecc.

13. L'estirpazione di alberi d'olivo (*olea europaea*) deve essere comunicata all'Ente comunale, indicando il luogo di reimpianto degli stessi entro i confini del territorio comunale.

24.3 - Progetti

14. In tutti gli interventi di trasformazione del suolo, contestualmente al prescritto strumento urbanistico attuativo e al progetto edilizio, deve essere presentato un progetto di sistemazione del verde e di piantumazione, in ragione di almeno un albero ogni m² 30,00 di superficie a verde, in cui vengano specificate le specie utilizzate; tali specie dovranno risultare compatibili con il luogo, risultare tipiche o acclimatate da lungo tempo nel contesto locale o comunque essere scelte principalmente tra quelle proposte nell'elenco contenuto nell'allegato Piano del Paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela*".

15. Le superfici destinate alla mitigazione delle opere edilizie realizzate in conseguenza d'interventi di trasformazione del suolo dovranno perennemente essere conservate a tale uso, non potranno essere oggetto d'interventi che ne modifichino la destinazione o comunque la funzione prevista; dovranno essere oggetto d'interventi costanti di manutenzione al fine di assicurare la più efficace mitigazione dei manufatti realizzati.

24.4 - Distanze d'impianto degli alberi

16. L'impianto di nuovi alberi isolati o a filare deve avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime e comunque delle disposizioni del Codice civile:

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 confine/profilo esterno della corsia stradale: m 1,00;

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.

TITOLO VI - Sistema infrastrutturale e dei servizi**art. 25****Viabilità****25.1 - Viabilità carraia**

1. Gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi tracciati stradali, non compresi in strumenti urbanistici attuativi, o ad opere di rilevante modifica della rete stradale esistente, in considerazione delle caratteristiche morfologiche e dei valori ambientali e paesistici del territorio comunale, dovranno essere integrati con opere di sistemazione del verde e di piantumazione, ai sensi del precedente art. 24.3; e inoltre prevedere adeguate opere di deframmentazione dell'infrastruttura per mantenere o ripristinare la permeabilità ecologica.

2. A completamento di ogni intervento sulla rete stradale devono sempre 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 essenze arboree e arbustive, scelte tra le specie descritte nell'allegato Piano del Paesaggio “*Indirizzi e norme di tutela*”.

3. Le indicazioni relative alla 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 costituiscono variante alle disposizioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole.

4. La realizzazione di recinzioni e altri manufatti è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute negli artt. 16 e 18 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “*Codice della strada*” e dell'art. 26 del vigente “*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*” e successive modifiche e integrazioni.

5. E' vietata la costruzione di recinzioni realizzate con manufatti che possano nuocere alla sicurezza delle persone (*punte acuminate, parti sporgenti verso la sede stradale, filo spinato ecc...*).

25.2 - Percorsi ciclo-pedonali

6. In tutto il territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i percorsi ciclo-pedonali e i sentieri esistenti; nelle tavole grafiche di piano e in particolare nel Piano dei Servizi è individuato il tracciato dei percorsi ciclo-pedonali di progetto.

7. 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.

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

9. I percorsi ciclo-pedonali hanno larghezza minima di m 2,50, fatta eccezione per i casi di comprovata impossibilità; qualora se ne presenti la necessità i percorsi pedonali possono essere sostituiti da portici di uso pubblico.

10. L'area dei percorsi ciclo-pedonali non può essere computata ai fini della **distanza dai confini e/o dalle strade**.

11. I percorsi ciclo-pedonali possono essere costruiti o ripristinati a cura di chi compie gli interventi edilizi e possono essere realizzati anche a scomputo

degli oneri di urbanizzazione dovuti; detta realizzazione o ripristino sarà oggetto di apposito progetto approvato dall'Ente comunale.

12. 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 di tutela*"; in particolare i progetti d'intervento devono rispettare gli indirizzi e le indicazioni contenute negli elaborati di progetto della Rete Ecologica Comunale.

13. E' vietata la costruzione di recinzioni realizzate con manufatti che possano nuocere alla sicurezza delle persone (*punte acuminate, parti sporgenti verso la sede stradale, filo spinato ecc...*).

art. 26

Reti dei servizi tecnologici canalizzati

1. Le acque reflue urbane devono essere convogliate nella rete fognaria comunale e da questa agli impianti di depurazione, eventuali deflussi diretti nella rete delle acque superficiali eliminati. Fino all'eliminazione di detti deflussi, nel caso che questi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico, di cui alle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e 5 gennaio 1994, n. 36 e successive modifiche e integrazioni, non è consentita la realizzazione d'interventi di trasformazione del suolo, di nuova edificazione e/o d'incremento dell'edificazione esistente, di modificazione delle destinazioni d'uso esistenti.

2. Gli interventi effettuati da soggetti privati, 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 specie vegetali presenti.

3. Entro il perimetro del centro storico, le condutture e le apparecchiature complementari dei servizi tecnologici canalizzati di norma non devono essere percepibili alla vista, pertanto 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.

art. 27

Aree destinate ai servizi d'interesse generale (SP)

1. Le indicazioni, contenute nelle tavole grafiche del P.d.R., relative alle aree e alle attrezzature, identificate sugli elaborati grafici con la sigla "SP" esistenti e di progetto, destinate allo svolgimento di funzioni d'interesse generale e che costituiscono l'offerta di servizi pubblici e privati necessari all'equilibrato sviluppo del territorio: servizi di tipo infrastrutturale (*viabilità e trasporti pubblici, reti e impianti tecnologici, ecc...*), servizi d'interesse generale (*servizi amministrativi, culturali e per il tempo libero, istruzione, religiosi, sanitari, sicurezza, assistenziali, sociali, sportivi e ricreativi, per il trasporto, tecnologici*), servizi d'interesse generale a prevalente fruizione sovra comunale (*servizi culturali, per il turismo, per il trasporto*) hanno valore indicativo e non producono effetti diretti sul regime dei suoli.

Le previsioni relative ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

PARTE II

AMBITI TERRITORIALI

TITOLO I - Suddivisione in zone territoriali

art. 28

Suddivisione in zone del territorio comunale

1. Ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, il P.d.R. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, le zone omogenee del "tessuto urbano consolidato", quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree intercluse e di completamento; definisce inoltre le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico-ambientale e di valore ecologico e l'insieme delle aree non assoggettate a trasformazione urbanistica.
2. Tali zone omogenee sono individuate negli allegati elaborati grafici, denominati "*Regime dei suoli*", in scala 1:5.000 e 1:2.000 (vedi tavole n. 9 e 10), e sono contraddistinte da specifica simbologia. Entro dette zone omogenee del tessuto urbano consolidato è stato individuato il nucleo di antica formazione, descritto negli allegati elaborati grafici, denominati "*Classificazione centro storico*", in scala 1:500 (vedi tavole n. 6) e le attività ricettive descritte nell'allegato "*Indagine strutture ricettive*".
3. Il P.d.R. definisce inoltre, per ogni zona omogenea, le destinazioni d'uso, l'edificabilità e gli altri parametri edilizi, i modi insediativi e ogni altra disposizione tecnica e necessaria per regolare le trasformazioni consentite e la salvaguardia dei valori paesaggistico e ambientali rilevati.
4. Il P.d.R. detta infine le disposizioni necessarie per la conservazione delle aree non assoggettate a trasformazione urbanistica.
5. Le zone omogenee, di seguito regolamentate dalle presenti norme di attuazione, sono le seguenti:

Zone del tessuto urbano consolidato, a uso prevalentemente residenziale e per servizi

- A:** Tessuto urbano d'interesse storico e architettonico: centro storico
- A1:** Tessuto urbano d'interesse storico e architettonico: limonaie
- B1:** Edilizia residenziale consolidata
- B2:** Edilizia residenziale per alloggi di tipo economico - popolare
- B3:** Edilizia residenziale rada
- B4:** Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato
- B5:** Tessuto urbano a prevalenza di verde privato

Zone del tessuto urbano consolidato, a uso prevalentemente produttivo e terziario

- D1:** Attività artigianali esistenti, consolidate
- D2:** Attività terziarie e commerciali esistenti, consolidate
- D2.1:** Attività commerciali esistenti, consolidate: distributori di carburanti
- D3.1:** Attività ricettive alberghiere
- D3.2:** Attività ricettive non alberghiere
- D3.3:** Attività ricettive all'aria aperta: campeggi
- D.4:** Attività ricreative esistenti

Altre zone del tessuto urbano consolidato

PP: Parcheggi privati

PA: Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione (PA, SUAP)

Zone agricole

E1: Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti

Zone agricole di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico

E2: Aree naturali e naturalizzate con vegetazione arbustiva, di rilevante interesse paesaggistico e naturalistico

E3: Aree boschive e di conservazione naturalistica e paesaggistica

E4: Ambiente roccioso e vegetazione rupestre, di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico

E5: Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali

E6: Aree di tutela delle superfici rinaturalizzate, delle ripe, delle scarpate e dei terrazzamenti

E7: Aree di tutela dei canneti, di esclusivo interesse naturalistico

Altre zone del tessuto extraurbano

E8: Aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente residenziale

E9: Aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente artigianale.

art. 29

A – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centro storico

Il Piano ha individuato le aree occupate da edificazioni d'interesse storico e architettonico, le aree contermini e i nuclei antichi di equivalente interesse storico e paesaggistico; l'insieme di tali aree, che presentano un'identità storico-culturale unitaria e origine dell'impianto urbano in prevalenza antecedente alla prima levatura dell'I.G.M. (vedi tavole n. 5 e 6), è qualificato tessuto urbano di interesse storico e architettonico, assoggettato alle disposizioni seguenti.

Attività edilizia

Sono ammessi gli 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.

Sono ammessi interventi di:

- f) ristrutturazione urbanistica, previa preventiva approvazione di Piano Attuativo.

Destinazione d'uso

principale: residenza;

complementare:

- artigianato di servizio;
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;
- attività direzionali;
- attività alberghiere
- attività ricettive non alberghiere;
- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività per il benessere della persona;
- attività private di servizio.

non ammessa: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita e attività ludiche e ricreative, a eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R..

Edificabilità

non è ammesso alcun incremento della volumetria esistente.

Nella determinazione della volumetria esistente sono da escludere le sovrastrutture di epoca recente, qualificate come superfetazioni (vedi tavole n. 6), che se non legittimamente edificate, devono sempre essere rimosse.

Altezza

non superiore all'altezza preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; gli interventi di recupero dei sottotetti devono avvenire nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art. 21.

Disciplina degli interventi edilizi.

Il Piano ha individuato, a mezzo di una specifica indagine estesa a tutti i fabbricati compresi nei centri storici (vedi tavole n. 6), le caratteristiche di ogni

complesso edilizio, ha definito aree urbanisticamente omogenee (isolati) e le unità minime d'intervento; per ognuna è stata predisposta una scheda illustrativa della qualità degli edifici e degli spazi esterni, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso esistenti; nella stessa scheda sono stati stabiliti gli interventi edilizi ammessi e specifiche norme d'attuazione, che disciplinano le modalità d'intervento previste per ogni unità minima.

Tali norme sono integrative e specificative delle norme generali indicate nel presente articolo; vedi allegato "*Classificazione centro storico*".

Nelle unità minime d'intervento in cui la rilevazione dello stato di fatto, mediante le schede illustrative sopra descritte, non è stata possibile, sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

29.1 Norme procedurali generali.

Gli interventi edilizi sono di norma autorizzati con singoli titoli edilizi, secondo le categorie d'intervento e le norme di attuazione indicate nella scheda relativa a ogni unità minima d'intervento.

Gli interventi interessanti un intero isolato, o comunque finalizzati al recupero di larga parte dei fabbricati in esso ricompresi mediante un insieme coordinato di attività edilizie, comportanti il recupero di più unità minime d'intervento e/o la modifica della loro **destinazione d'uso** in essere, sono qualificati come interventi di ristrutturazione urbanistica.

L'ambito interessato da interventi di ristrutturazione urbanistica è qualificabile come zona di recupero edilizio e pertanto sottoposto a piano attuativo preventivo, in applicazione della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche e integrazioni.

Le specifiche prescrizioni contenute nelle schede relative a ogni unità minima d'intervento devono essere recepite in tale strumento urbanistico attuativo.

Le attività commerciali devono rispettare quanto disposto dall'art. 18 delle presenti norme.

Il recupero dei sottotetti è consentito alle condizioni di cui al precedente art. 21.

29.1.1 Norme procedurali: limonaie.

Sono classificate nel centro storico alcune limonaie, identificate da specifici codici, che consentono il riferimento alle relative schede descrittive contenute nell'allegato "*Limonaie*"; dette limonaie sono:

- Limonaia Piantoni - Garbera - identificata dalla scheda L5;
- Limonaia F.lli Segala - identificata dalla scheda L7;

Per dette strutture la **destinazione d'uso** e le modalità d'intervento previste sono quelle ammesse dalle specifiche norme d'attuazione contenute nella scheda descrittiva della relativa unità minima d'intervento e da quanto prescritto nel successivo art 30 delle presenti norme.

29.1.2 Norme procedurali: attività ricettive alberghiere.

Entro la delimitazione del centro storico sono comprese alcune attività ricettive identificate da specifici codici, che consentono il riferimento alle relative schede descrittive contenute nell'allegato "*Indagine strutture ricettive*"; dette attività sono:

- albergo All'Azzurro - identificato dalla scheda AL.2;
- pertinenze dell'albergo Splendid Palace - identificato dalla scheda AL.11;
- albergo Castell - identificato dalla scheda AL.13;

- albergo Le Palme - identificato dalla scheda AL.14;
- albergo Monte Baldo - identificato dalla scheda AL.15;

Per dette attività le modalità d'intervento previste sono quelle ammesse dalle specifiche norme d'attuazione contenute nella scheda descrittiva della relativa unità minima d'intervento; la **destinazione d'uso** prevista è conforme a quanto consentito nel successivo art. 17 delle presenti norme.

29.1.3 *Norme procedurali: attività ricettive non alberghiere.*

Entro la delimitazione del centro storico è compresa un'attività ricettiva identificate da specifico codice, che consente il riferimento alla relativa scheda descrittiva contenuta nell'allegato "Indagine strutture ricettive"; detta attività è:

- esercizio di foresteria lombarda "Luscia" – identificato dalla scheda AF.1.

29.1.4 *Norme procedurali: servizi.*

Entro la delimitazione del centro storico sono compresi alcuni servizi d'interesse generale identificati da specifici codici, che consentono il riferimento alle relative schede descrittive allegate al Piano dei Servizi; detti servizi sono:

- Limonaia del Castel - identificata dalla scheda C3; limonaia identificata anche nell'allegato "Limonaie"; dalla scheda L6;
- Chiesa parrocchiale e canonica - identificato dalla scheda R1;
- Oratorio - identificato dalla scheda R2;
- Museo del turismo e ufficio della vigilanza urbana - identificato dalla scheda C5;
- Chiesa di S. Rocco - identificato dalla scheda R3;
- Porto – identificato dalla scheda P21.

Per detti servizi le modalità d'intervento previste sono quelle ammesse dalle specifiche norme d'attuazione contenute nella scheda descrittiva della relativa unità minima d'intervento; la **destinazione d'uso** prevista è conforme a quanto consentito nel Piano dei Servizi

29.2 - *Urbanizzazione.*

Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e/o i mutamenti di **destinazione d'uso** di aree ed edifici, relativi al nuovo insediamento o all'ampliamento di attività direzionali, con superficie superiore a m² 250,00; di attività ricettive, con l'eccezione di "foresterie lombarde" ed esercizi assimilabili; di attività di ristorazione e di ristoro e di attività per il benessere della persona con superficie superiore a m² 250,00, comportano la necessità del reperimento degli spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico descritte al precedente art. 16.2, oltre alle aree necessarie per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria**, di cui al precedente art. 16.1 delle presenti norme.

29.3 - *Norme generali di tutela.*

In tutti gli interventi urbanistici ed edilizi deve essere prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico e paesaggistico, con modalità analoghe a quelle consolidate nella tradizione costruttiva locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*) e in particolare devono essere conservati:

- le facciate di rilevante interesse architettonico, individuate negli elaborati grafici (vedi tavole n. 6);
- gli allineamenti delle facciate e delle gronde;

- i portici e le logge;
- le strutture orizzontali a volta (a botte, a crociera, ecc....);
- i pilastri, le colonne e le lesene originali in pietra e in laterizio;
- i cornicioni originali in pietra e in laterizio intonacato;
- i portali, i davanzali e le cornici originali in pietra;
- i balconi originali in pietra;
- le scale esterne originali in pietra;
- gli intonaci antichi di pregio;
- le inferriate e i parapetti originali in ferro;
- i comignoli originali;
- le decorazioni originali; a tale proposito si rammenta che, ai sensi degli artt. 11 e 50 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici sono considerati beni culturali tutelati;
- le fontane, i pozzi d'acqua;
- le recinzioni e le cortine murarie originali in pietra;
- i giardini storici, le aggregazioni vegetali costituenti complessi d'interesse storico e/o paesaggistico e le essenze arboree, anche isolate, di pregio (vedi anche tavole n. 6).

Al fine della salvaguardia e del ripristino delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del centro storico, tutti gli interventi edilizi devono in particolare prevedere:

- tetti a falde inclinate, con manti di copertura in "coppi" o materiali a questo assimilabili;
- gronde in legno a vista o cornicioni intonacati secondo la tradizione locale; non sono ammesse le gronde in calcestruzzo a vista;
- nel caso del recupero di sottotetti esistenti, le eventuali aperture in falda devono essere il più possibile limitate; è ammessa la realizzazione contenuta di abbaini, nelle forme costruttive della tradizione locale, preferibilmente sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci sulla strada o di particolare percepiibilità; non è ammessa la formazione di sopralzi parziali del tetto, né di terrazze a "tasca";
- intonaci di tipo tradizionale a calce; non sono ammesse malte cementizie, intonaci plastici e/o con tessiture estranee alla tradizione locale;
- balconi in legno o in pietra, secondo la tradizione locale; non sono ammessi balconi in calcestruzzo a vista;
- cornici di finestre e portali in pietra e in intonaco sagomato a semplice disegno, secondo la tradizione locale;
- porte, portoni e finestre con serramenti in legno e battenti esterni d'oscuro in legno di foggia tradizionale; non sono ammesse chiusure avvolgibili, se non a piano terra per le attività commerciali;
- i portici e le logge, delimitati su tre lati da murature, possono essere chiusi con "tamponamenti" leggeri (serramenti e opere simili), posti oltre il filo interno dei pilastri e/o colonne, in modo che sia conservata la piena lettura della tipologia edilizia originaria, e al solo scopo di realizzare collegamenti tra i piani, atri d'ingresso e servizi igienici; I portici e le logge delle facciate, individuate nelle tavole grafiche come elementi di rilevante interesse architettonico (vedi anche tavole n. 6), non possono essere chiusi;
- tutte le tinteggiature utilizzate per le finiture esterne non devono risultare in contrasto con l'ambiente storico; di tali tinte, preferibilmente re-

alizzate con prodotti a base di calce, devono essere prodotte campionate, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare. Potranno essere richieste indagini stratigrafiche volte ad accertare la sequenza delle coloriture antiche;

- pavimentazioni esterne con pietre in lastra, acciottolato, mattoni e "macadam", nel rispetto della tradizione locale; sono ammesse pietre a spacco in blocchetti, calcestruzzo lavato, calcestruzzo in lastre di colore grigio;
- tende e strutture similari, antistanti attività ricettive, di ristorazione e di ristoro o attività commerciali, sono consentite alla condizione che le dimensioni, i materiali e i colori utilizzati e le caratteristiche architettoniche dei manufatti siano coerenti con le caratteristiche architettoniche dell'edificio cui sono pertinenti e non alterino la lettura paesaggistica del contesto antico in cui sono inserite;
- le pensiline antistanti l'ingresso delle abitazioni private non sono mai consentite sulle facciate prospettanti le strade pubbliche o di pubblico accesso.

Tutti gli interventi edilizi devono prevedere la conservazione e il restauro di quei manufatti di valore storico, artistico e paesaggistico individuati nelle tavole grafiche (vedi anche tavole n. 6), che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano antico quali: muri, archi, portali, contrafforti, tabernacoli, "capitelli" e immagini votive, scale esterne, fontane e pozzi, pavimentazioni di strade e cortili in pietra e cotto, cancellate originali, alberi e altri elementi di arredo.

Tutti gli elementi in contrasto con il tessuto urbano antico, aggiunti in epoca recente e che risultino altresì privi di valore artistico, storico e paesaggistico, devono essere rimossi; le superfetazioni rese legittime mediante condono edilizio devono essere riqualficate e a tale scopo sono ammessi, ove consentito per le diverse categorie d'intervento, anche limitati interventi di demolizione e ricostruzione, se però finalizzati a ricostituire l'unità tipologica e compositiva dei complessi edilizi.

art. 30

A1 – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: limonaie

Il Piano ha individuato, a mezzo di una specifica e approfondita indagine, n. 12 complessi edilizi di rilevante interesse per la singolarità delle caratteristiche storiche, architettoniche e paesaggistiche che li contraddistinguono e poiché presentano un'identità storico-culturale unitaria e originale della costiera nord-occidentale del lago di Garda. Tali complessi sono assoggettati alle disposizioni seguenti.

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

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

Destinazione d'uso

principale: residenza;

complementare:

- attività direzionali;
- attività alberghiere
- attività ricettive non alberghiere;
- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività per il benessere della persona;
- attività private di servizio.

non ammessa: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali e attività ludiche e ricreative, a eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R..

Edificabilità

non é ammesso alcun incremento del **volume** esistente, se non per modesti adeguamenti funzionali, alla realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici, in misura non superiore al 10% dell' esistente.

Nella determinazione del **volume** esistente sono da escludere le sovrastrutture di epoca recente, qualificabili come superfetazioni che, se non legittimamente edificate, devono sempre essere rimosse.

Altezza

non superiore all'altezza preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Disciplina degli interventi edilizi.

Il Piano ha individuato, a mezzo della specifica indagine sopra ricordata, "le limonaie" di cui è rimasta una percezione dell'identità antica; di ciascuno di tali complessi è stata predisposta una scheda illustrativa della consistenza, dello stato di conservazione, della qualità degli edifici ("caselli") e degli spazi esterni e delle destinazioni d'uso esistenti (vedi allegato "Limonaie"). Tale indagine costituisce documento integrativo e specificativo delle norme generali indicate nel presente articolo.

Poiché il complesso “limonaia” costituisce una tipologia edilizia unitaria e specifica della costiera occidentale del lago di Garda e presenta dunque valenze fortemente identitarie, oltre che un insieme organico di manufatti edilizi finalizzati ad un’unica funzione, gli interventi di recupero edilizio e funzionale non potranno essere limitati al solo restauro dei “caselli”, ma dovranno essere estesi alle murature perimetrali di protezione climatica, alle murature di sostegno delle terrazze (“cole”), ai pilastri, ai diversi manufatti minori.

Nel caso i pilastri storici risultino in tutto o in parte conservati, al fine di garantire la loro sopravvivenza, poiché gli stessi rappresentano fattore connotativo del complesso “limonaia”, dovrà essere ripristinata la struttura lignea fissa che costituisce elemento fondamentale per la loro sicurezza statica (controventatura).

Gli interventi sopra previsti dovranno essere attuati senza alcun incremento volumetrico, oltre a quello consentito, modifica del perimetro, delle altezze e dei profili.

Considerato il valore identitario delle “limonaie” per la comunità locale, gli interventi dovranno conservarne attentamente la specifica tipologia d’impianto, le caratteristiche costruttive e i materiali di finitura, gli apparati decorativi, gli impianti tecnici storici, in ciò avvalendosi anche delle informazioni e degli indirizzi esecutivi contenuti nel documento: *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*, allegato al Piano del Paesaggio. Le terrazze (“cole”) potranno essere coltivate a giardino, mettendo a dimora agrumi o essenza consone alla natura storica del luogo.

L’incremento del **volume** ammesso per attrezzature di servizio dovrà di norma risultare completamente interrato, in modo che nessun nuovo manufatto interrompa la percezione dell’unitarietà storica della “limonaia”.

30.1.1 *Norme procedurali: centro storico.*

Sono classificate nel centro storico alcune limonaie identificate dagli specifici codici, che consentono il riferimento alle relative schede descrittive contenute nell’allegato “*Limonaie*”; dette limonaie sono:

- Limonaia Piantoni - Garbera - identificata dalla scheda L5;
- Limonaia F.lli Segala - identificata dalla scheda L7;

Per dette strutture la destinazione d’uso e le modalità d’intervento previste sono quelle ammesse dalle specifiche norme d’attuazione contenute nella scheda descrittiva della relativa unità minima d’intervento e da quanto prescritto nel presente articolo.

30.1.2 *Norme procedurali: attività ricettive alberghiere*

In una porzione della “*limonaia Padoin – Baracchi*”, identificata dalla scheda L.2, è prevista la realizzazione di un nuovo albergo identificato con il codice AL 50: *Albergo La zagara boutique maison*, pertanto la **destinazione d’uso** e le modalità d’intervento ammesse sono conformi anche a quanto consentito nel successivo art.39 delle presenti norme.

30.1.3 *Norme procedurali: servizi*

Nel Piano dei Servizi sono comprese alcune limonaie identificate dagli specifici codici, che consentono il riferimento alle relative schede descrittive contenute nell’allegato “*Limonaie*”; dette limonaie sono:

- Limonaia del Castel - identificata dalla scheda L6; identificata nel Piano dei Servizi dalla scheda C3;
- Limonaia Collegio “*Mons.D.Comboni*” - identificata dalla scheda L9; identificata nel Piano dei Servizi dalla scheda R5;

- Limonaia Villa Boghi - Municipio - identificata dalla scheda L12; identificata nel Piano dei Servizi dalla scheda C2;

Per detti servizi le modalità d'intervento previste sono quelle ammesse dal presente articolo; la **destinazione d'uso** consentita è conforme a quanto stabilito nel Piano dei Servizi.

art. 31

B1 – Edilizia residenziale consolidata

<i>Attività edilizia</i>	<p>Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:</p> <ul style="list-style-type: none">a) manutenzione ordinaria,b) manutenzione straordinaria,c) restauro e risanamento conservativo,d) ristrutturazione edilizia,e) nuova costruzione - <i>sub</i>: 1, 2, 3, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005. <p>Sono ammessi interventi di</p> <ul style="list-style-type: none">f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento.
<i>Destinazione d'uso</i>	<p><i>principale</i>: residenza;</p> <p><i>complementare</i>:</p> <ul style="list-style-type: none">- artigianato di servizio;- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;- attività direzionali;- attività ricettive non alberghiere;- attività di ristorazione e di ristoro;- attività per il benessere della persona;- attività private di servizio;- servizi d'interesse generale. <p><i>non ammessa</i>:</p> <p>tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività artigianali; attività ricettive alberghiere; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita, a eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R.; attività ludico-ricreative.</p>
<i>Edificabilità</i>	<p>non é ammesso alcun incremento del volume esistente, ad eccezione delle disposizioni relative agli specifici lotti di seguito descritti</p>
<i>Altezza</i>	<p>non superiore a m 6,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.</p>
<i>Distanza dai confini</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00.</p> <p>E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.</p> <p>E' ammessa la sopraelevazione degli edifici nel rispetto delle distanze preesistenti.</p>
<i>Distanza dalle strade</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.7).</p> <p>Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.</p>
<i>Distanza dagli edifici</i>	<p>non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.</p>

Urbanizzazione

Gli interventi di recupero edilizio - lett. d), e) - di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005) di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, che comportino un incremento del loro numero; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio, attività direzionali, attività ricettive non alberghiere, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona; con **superficie lorda di pavimento** superiore a m² 250,00, o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle **opere di urbanizzazione primaria**, nelle quantità descritte all'art. 16.1 delle presenti norme, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi d'interesse generale indispensabili. A tale scopo gli interventi previsti sono autorizzabili con titolo abilitativo convenzionato.

Lotti edificabili:

lotto **B**: in via Comboni

volume massimo edificabile: m³ 300,00, in sopraelevazione dell'edificio esistente; servizi da realizzare: miglioramento della viabilità e parcheggi.

lotto **D**: in via S.Pietro

volume massimo edificabile: m³ 310,00, aggiuntivi all'edificazione già esistente.

Servizi da realizzare: miglioramento della viabilità e parcheggi.

lotto **E**: in via IV Novembre

E' consentita la chiusura del portico sottostante la terrazza esistente a nord, alla quota di via IV Novembre; terrazza su cui non è consentita la realizzazione di alcun manufatto che possa ostacolare la veduta del lago dalla strada pubblica suddetta.

Trattandosi di aree di completamento del tessuto urbano consolidato, in parte eventualmente carenti di opere di urbanizzazione; allo scopo di assicurare ai nuovi residenti una completa loro dotazione, in detti lotti edificatori dovranno essere cedute o monetizzate le aree necessarie per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria**, descritte all'art. 16.1 delle presenti norme. A tale scopo gli interventi previsti sono autorizzabili con titolo abilitativo convenzionato.

Altre norme

Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 20 delle presenti norme di attuazione.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui al precedente art. 14.1.a.3. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà es-

- sere rivestito in pietra naturale o mattoni a vista o intonacato.
- 2 - Gli interventi dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
 - 3 - Gli interventi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole; sono consentite coperture piane a giardino pensile.
 - 4 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
 - 5 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
 - 6 - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
 - 7 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato Piano del Paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela*".
 - 8 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
 - 9 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

art. 32

B2 – Edilizia residenziale per alloggi di tipo economico – popolare

<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, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : residenza; <i>complementare</i> : - artigianato di servizio; - attività commerciali costituenti esercizi di vicinato; - attività direzionali; - attività ricettive non alberghiere; - attività per il benessere della persona. <i>non ammessa</i> : tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività artigianali; attività ricettive alberghiere; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita, a eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R.; attività ludico-ricreative; attività private di servizio.
<i>Edificabilità</i>	é ammesso un incremento, non superiore a m ³ 60,00, del volume di ciascun alloggio esistente. Gli alloggi che, in attuazione del P.R.G. previgente o del P.G.T., abbiano già fruito della possibilità di ampliamento, non potranno nuovamente avvalersi della quantità di volume già utilizzato in precedenza.
<i>Altezza</i>	non superiore a m 6,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<i>Distanza dai confini</i>	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.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell' altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n. 7). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni

di cui al precedente art. 14.1.a.3. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale o intonacato.

- 2 - Gli interventi dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
- 3 - Gli interventi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole; sono consentite coperture piane a giardino pensile.
- 4 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- 5- Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 6 - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
- 7 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela*".
- 8 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- 9 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

art. 33

B3 – Edilizia residenziale rada

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub</i> : 1, 2, 3, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : residenza; <i>complementare</i> : - artigianato di servizio; - attività commerciali costituenti esercizi di vicinato; - attività direzionali; - attività ricettive non alberghiere; - attività di ristorazione e di ristoro; - attività private di servizio. <i>non ammessa</i> : tutte le attività diverse da quelle consentite ed in particolare: attività agricole; attività artigianali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita, ad eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R.; attività ludico-ricreative.
<i>Edificabilità</i>	agli edifici che dispongono di un <i>volume</i> pari almeno a m ³ 200, è concesso un ampliamento massimo di m ³ 200, da utilizzare una sola volta nel periodo di validità del Piano delle Regole. Gli edifici che, in attuazione del P.R.G. previgente o del P.G.T., abbiano già fruito della possibilità di ampliamento, non potranno nuovamente avvalersi della quantità di <i>volume</i> già utilizzato in precedenza.
<i>Altezza</i>	non superiore a m 6,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore ad 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore ad 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 7). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all' <i>altezza</i> 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.
<i>Urbanizzazione</i>	Gli interventi di nuova costruzione - lett. e) - di cui all'art. 27 della L.r. n.

12/2005) e gli interventi finalizzati al mutamento di **destinazione d'uso** di aree ed edifici, relativi all'insediamento di nuove attività artigianali di servizio, commerciali, direzionali, ricettive non alberghiere, di ristorazione e di ristoro, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle **opere di urbanizzazione primaria**, nelle quantità descritte all'art. 16.1 delle presenti norme, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi d'interesse generale indispensabili. A tale scopo gli interventi previsti sono autorizzabili con titolo abilitativo convenzionato.

Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 20 delle presenti norme di attuazione.

Lotti edificabili:

lotto 1: in via Milanese:

volume massimo edificabile: m³ 200,00, oltre alla quantità già ammessa al precedente capoverso "**Edificabilità**", in ampliamento dell'edificio esistente.

Considerata l'acclività e l'elevata visibilità del sito, oltre alla presenza di un fabbricato di origine antica, l'intervento edilizio dovrà porre particolare attenzione alle elevate valenze paesaggistiche del luogo, proponendo soluzioni che ne minimizzino l'interferenza.

Contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.*d-ter*), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

lotto 2: in via Campaldo

volume massimo edificabile: m³ 60,00, per la realizzazione esclusivamente di un chiosco per attività di ristoro.

Contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.*d-ter*), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

lotto 3: in via Campaldo

volume massimo edificabile: m³ 150,00, oltre alla quantità già ammessa al precedente capoverso "**Edificabilità**", in ampliamento dell'edificio esistente.

Servizi da realizzare: parcheggi ed eventuale adeguamento della viabilità d'accesso.

L'intervento consentito è subordinato, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

Contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.*d-ter*), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

lotto 4: in via Tovo

volume massimo edificabile: m³ 350,00 mediante una nuova costruzione indipendente dall'edificio esistente, quest'ultimo pertanto non potrà godere dell'ampliamento concesso dal presente articolo.

Servizi da realizzare: parcheggi.

Contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.*d-ter*), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare le scarpate e i terrazzamenti non potranno essere interessate da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale a vista.
- 2 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti od estensioni dei prospetti rivolti verso il lago e verso valle; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
- 3 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 ed il 35%, e manto in tegole; sono consentite coperture piane a giardino pensile.
- 4 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui; potranno altresì essere ultimate in pietrame naturale a vista, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).
- 5 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 6 - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
- 7 - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale.
- 8 - Le recinzioni non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 1,50. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00 e dovranno essere costruite in pietrame naturale a vista. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,00 e le seconde l'altezza di m 0,50; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.
- 9 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi ed arbusti, in ragione di almeno un esemplare ogni m² 20,00 di superficie, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio – "*Indirizzi e norme di tutela*"; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.
- 10 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

- 11 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il Paesaggio, sentito il parere della competente Soprintendenza, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 34

B4 – Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato

<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, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : residenza; <i>complementare</i> : - artigianato di servizio; - attività commerciali costituenti esercizi di vicinato; - attività direzionali; - attività di ristoro; - attività per il benessere della persona; - attività private di servizio; - servizi d'interesse generale. <i>non ammessa</i> : tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività artigianali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita; attività ricettive; attività ludico-ricreative.
<i>Altezza</i>	non superiore a m 6,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e delle specifiche disposizioni, di seguito impartite, relative ai diversi lotti/comparti edificabili.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. n. 7). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.
<i>Edificabilità</i>	Le modalità di attuazione degli interventi edilizi, mediante singola autorizzazione o preventivo piano attuativo, sono di seguito specificate per ogni tipologia di lotto/comparto edificabile, classificato mediante numerazione nelle tavole grafiche del P.d.R.:
<i>Lotti edificabili:</i>	
	lotto 1: in via Milanesea (<i>intervento già realizzato</i>)
	lotto 2: in via Caldogno <i>volume</i> massimo edificabile: m ³ 400,00. L'area è di proprietà comunale.

lotto 3: in via Lungolago Marconi
volume massimo edificabile: m³ 310,00, al solo scopo di consentire il recupero del sottotetto esistente. Nell'immobile potrà essere consentito l'esercizio dell'attività di "foresteria lombarda" ai sensi dell'art. 44 27 della L.r. 1 ottobre 2015, n. 27 e s.m.i.

lotto 4: via Caldogno
volume massimo edificabile: m³ 300,00.
Servizi da realizzare: parcheggi.

lotto 6: in via S.Pietro (*intervento realizzato in parte, vedi zona B1- lotto D*)

lotto 7: in via Campaldo
volume massimo edificabile: m³ 700,00, aggiuntivi all'edificazione esistente.
Servizi da realizzare: miglioramento della viabilità e parcheggi.

lotto 8: in via Tovo (*intervento già realizzato*)

lotto 9: in via Campaldo
volume massimo edificabile: m³ 700,00.
Servizi da realizzare: miglioramento della viabilità e parcheggi.

lotto 11: in via IV Novembre
volume massimo edificabile: m³ 350,00.
Servizi da realizzare: marciapiede in fregio alla SS 45 bis, lato est; parcheggi.

lotto 12: in via IV Novembre
volume massimo edificabile: m³ 350,00.
Servizi da realizzare: marciapiede in fregio alla SS 45 bis e parcheggi.

lotto 13: in via Caldogno
volume massimo edificabile: m³ 350,00 aggiuntivo all'edificazione esistente, da realizzare entro la sagoma edilizia del fabbricato.
Servizi da realizzare: allargamento stradale di via Caldogno.

Trattandosi di aree inedificate di completamento del tessuto urbano consolidato, in parte eventualmente carenti di opere di urbanizzazione; allo scopo di assicurare ai nuovi residenti una completa loro dotazione, in tutti i lotti edificatori dovranno essere cedute o monetizzate le aree necessarie per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria**, descritte all'art. 16.1 delle presenti norme. A tale scopo gli interventi previsti sono autorizzabili con titolo abilitativo convenzionato.

Comparti edificabili:

comparto **PA.1**: in via IV Novembre
volume massimo edificabile: m³ 500,00 in ampliamento degli edifici esistenti. Ogni intervento edilizio, con esclusione delle opere di cui alle lettere a), b), dell'attività edilizia consentita è subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo finalizzato al riordino funzionale, al recupero architettonico e ambientale degli edifici e del territorio.

Gli interventi consentiti sono subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

L'intervento dovrà provvedere a salvaguardare le emergenze ambientali e naturalistiche presenti nell'area di intervento e nelle adiacenze; garantire la permeabilità ecologica limitando recinzioni e barriere; provvedere ad una attenta

progettazione urbanistica finalizzata a mitigare l'impatto delle nuove edificazioni nel contesto di grande pregio paesaggistico. Nel piano attuativo potranno essere proposti interventi di compensazione ambientale.

Servizi da realizzare: miglioramento della viabilità e parcheggi.

comparto **PA.2**: in via Lungolago Marconi

volume massimo edificabile: m³ 1.940,00.

L'area fu inclusa tra gli interventi previsti dal Piano Integrato di Recupero, redatto ai sensi della L.r. n. 23/90, adottato con deliberazione comunale 23 settembre 1991, n.26 e successivamente integrato e modificato. Le disposizioni attuative contenute in detto strumento urbanistico, relative a questo specifico comparto, sono integralmente recepite nelle presenti norme.

L'argine alberato prospettante verso il lago dovrà essere conservato e tutelata la vegetazione esistente.

comparto **PA.3**: in via Monsignor Comboni

volume massimo edificabile: m³ 500,00 a completamento delle previsioni di disposizioni del P.R.G..

L'area fu inclusa tra gli interventi previsti dal Piano Integrato di Recupero, redatto ai sensi della L.r. 23/90, adottato con deliberazione comunale 23 settembre 1991, n.26 e successivamente integrato e modificato. Le disposizioni attuative contenute in detto strumento urbanistico, relative a questo specifico comparto, sono integralmente recepite nelle presenti norme.

I manufatti storici esistenti dovranno essere attentamente conservati.

comparto **PA.4**: in via Monsignor Comboni

volume massimo edificabile: m³ 2.000,00.

I manufatti storici esistenti dovranno essere attentamente conservati.

Servizi da realizzare: parcheggi.

comparto **PA.5** "ex Camping Miralago": in via Lungolago Marconi (già realizzata mediante SUAP in variante al P.G.T.)

Trattandosi di aree destinate alla nuova costruzione e prive di adeguate urbanizzazioni, gli interventi previsti sono autorizzabili mediante preventiva approvazione di piano attuativo. La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale è desunta dal Piano dei Servizi e ammonta a una quantità non inferiore a m²/abitate 32,00 (vedi art. 16.2); comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle presenti norme (vedi art. 19).

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui al precedente art. 14.1.a.3. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale o mattoni a vista o intonacato.
- 2 - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
- 3 - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di

copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole; sono consentite coperture piane a giardino pensile.

- 4 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- 5 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 6 - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
- 7 - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.
- 8 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela*".
- 9 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- 10 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 35

B5 – Tessuto urbano a prevalenza di verde privato

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, e) nuova costruzione - <i>sub: 1</i> , di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale:</i> residenza, finalizzata alla conservazione del verde esistente; <i>complementare:</i> - colture agricole e orto-floro-vivaistiche, - colture boschive, - allevamenti a carattere familiare compatibili con la destinazione d'uso principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (A.S.L. di Brescia – decreto D.G. 4 dicembre 2014, n. 608 e successive modifiche e integrazioni); <i>non ammessa:</i> tutte le attività diverse da quelle consentite.
<i>Edificabilità</i>	non é ammessa alcuna edificazione, se non per la realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero, a cielo aperto e pertinenziali a edifici esistenti.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a m 5,00.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a m 5,00 00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n. 7).
<i>Altre norme</i>	Gli edifici e i manufatti storici esistenti sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 20 delle presenti norme di attuazione. Nelle aree è perseguita la messa a dimora di essenze arboree e arbustive, in ragione di almeno un esemplare ogni m ² 20,00 di superficie fondiaria, scelte tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio “ <i>Indirizzi e norme di tutela</i> ”.
<i>Divieti</i>	Dovrà essere mantenuto sostanzialmente inalterato il piano di campagna esistente; in particolare i terrazzamenti, le ripe e gli argini non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. Dovranno essere rispettate le disposizioni, di cui al precedente art. 23, in materia di impermeabilizzazione del suolo E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

art. 36

D1 – Attività artigianali esistenti, consolidate

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, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso *principale*: attività artigianali;
complementare:
- magazzini e depositi,
- attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva,
- attività espositive e di commercializzazione dei prodotti,
- residenza dell'imprenditore o di custodia,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività direzionali,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona;
- attività private di servizio;
non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita; residenza.

Edificabilità ampliamento degli edifici esistenti in misura non superiore a m^2/m^2 0,30 di [rapporto di copertura](#) e nel rispetto delle puntuali disposizioni seguenti.

Altezza non superiore a m 6,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

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 formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. n. 7).
Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Lotti edificabili:

lotto 1: Cooperativa possidenti oliveti
nell'immobile è svolta attività artigianale e attività commerciale per la vendita di prodotti attinenti all'attività agricola. L'attività commerciale potrà sviluppare

una superficie di vendita non superiore a m² 550,00 distribuiti al piano seminterrato (m² 165,00) e al piano terra (m² 385,00).

lotto 2: officina in via IV Novembre

volume massimo edificabile: m³ 500,00, da recuperare entro l'ingombro volumetrico del fabbricato esistente e finalizzato al miglioramento funzionale dell'attività.

lotto 3: in via Tovo

volume massimo edificabile: m³ 600,00, da destinare a deposito dell'attività edile esistente.

lotto 4: in via Einaudi

volume massimo edificabile: m³ 150,00, in ampliamento del fabbricato esistente e alla condizione che l'esistente struttura in legno venga demolita senza alcun recupero volumetrico.

Altre norme

Trattandosi di interventi di completamento del tessuto urbano consolidato, in parte eventualmente carenti di opere di urbanizzazione; allo scopo di assicurare alle attività una completa loro dotazione, dovranno essere cedute o monetizzate le aree necessarie per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria**, descritte all'art. 16.1 delle presenti norme; ogni attività dovrà inoltre essere dotata di idonei dispositivi per la depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge. Per tali scopi gli interventi previsti sono autorizzabili con titolo abilitativo convenzionato.

Le parti del fabbricato destinate all'esercizio dell'attività artigianale, i magazzini e gli altri locali di servizio pertinenziali dovranno, di norma essere realizzati entro terra e l'area esterna dovrà essere attentamente sistemata a verde.

Non sono ammesse attività classificate inquinanti, ai sensi delle vigenti disposizioni legge, e/o che effettuino lavorazioni pericolose e/o che comportino un rilevante carico di traffico di mezzi pesanti;

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
- 2 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 3 - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui. Di tali colori devono essere prodotte

- campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- 4 - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici e delle autorimesse.
 - 5 - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela*", in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso i copri idrici superficiali e verso la campagna; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.
 - 6 - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento degli edifici; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
 - 7 - I parcheggi privati dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 24.3 e 24.4 delle N.A..
 - 8 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 37

D2 – Attività terziarie e commerciali esistenti, consolidate

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, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso *principale:* attività commerciali; attività direzionali
complementare:
 - depositi e magazzini per il commercio all'ingrosso,
 - residenza dell'imprenditore o di custodia,
 - artigianato di servizio,
 - attività di ristorazione e di ristoro,
 - attività ludico-ricreative e per il benessere della persona;
 - attività private di servizio;
non ammessa:
 tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività artigianali; residenza.

Edificabilità non é ammesso alcun incremento del **volume** esistente.

Altezza non superiore a m 6,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

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 formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 10,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. n. 7). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Altre norme.

Ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle **opere di urbanizzazione primaria** esistenti, come definite all'art. 16.1 delle presenti norme, diversamente le stesse devono essere integrate. A tale scopo gli interventi previsti sono autorizzabili con titolo abilitativo convenzionato.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di

- dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
- 2 - Gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
 - 3 - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
 - 4 - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.
 - 5 - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela*", in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso la rete irrigua e verso la campagna; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.
 - 6 - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento degli edifici; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
 - 7 - I parcheggi privati dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 24.3 e 24.4 delle N.A..
 - 8 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art.38

D2.1 – attività commerciali esistenti, consolidate: distributori di carburanti

<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, 5, 6, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : impianti di distribuzione carburanti; <i>complementare</i> : - attività di ristoro, - attività commerciali costituenti esercizi di vicinato; - artigianato di servizio, <i>non ammessa</i> : tutte le attività diverse da quelle consentite.
<i>Edificabilità</i>	non superiore a m^2/m^2 0,10 di <i>rapporto di copertura</i> .
<i>Altezza</i>	non superiore a m 4,50 o all'altezza massima preesistente, eccetto che per particolari esigenze di realizzazione di speciali attrezzature.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a m 10,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 7).
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Altre norme

L'impianto di nuove stazioni di distribuzione dei carburanti o anche di semplici distributori, e/o l'ampliamento delle stazioni esistenti é ammesso esclusivamente su aree adeguatamente dimensionate e collocate in posizione idonea; posizione comunque tale da non recare in alcun caso pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, alla sicurezza degli immobili circostanti, né da risultare in contrasto con l'ambiente e il decoro urbano.

Nell'ambito di ogni intervento dovrà essere attentamente tutelato il verde esistente ed eventualmente integrato con essenze d'alto fusto, scelte principalmente tra quelle proposte nell'elenco contenuto nell'allegato al Piano del Paesaggio – “Indirizzi e norme di tutela”.

Non é ammessa la realizzazione di interventi su suolo pubblico, compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali, né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né nelle aree destinate a servizi d'interesse generale; in dette aree non è ammessa neppure l'installazione o sostituzione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nel centro storico e nelle strade residenziali di quartiere.

I predetti impianti dovranno comunque rispettare le prescrizioni dell'art. 24 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Codice della strada” e l'art. 61 del D.P.R. 16 di-

tembre 1992, n. 495 “*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*” e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distribuzione carburanti a uso privato.

art. 39

D3.1 – Attività ricettive alberghiere

<i>Attività edilizia</i>	<p>Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:</p> <p>a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub</i>: 1, 2, 3, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005. Sono ammessi interventi di</p> <p>f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo o S.U.A.P..</p>
<i>Destinazione d'uso</i>	<p><i>principale</i>: alberghi o hotel di cui all'art. 23 18, della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo" e successive modifiche, integrazioni e disposizioni attuative;</p> <p><i>complementare</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza dell'imprenditore o di custodia, - attività di ristorazione e di ristoro, - attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, - attività commerciali come definite al precedente art. 17.4.1; <p><i>non ammessa</i>:</p> <p>tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita; residenza; attività private di servizio.</p>
<i>Altezza</i>	<p>non superiore all'altezza preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.</p>
<i>Distanza dai confini</i>	<p>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.</p>
<i>Distanza dalle strade</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'<i>altezza</i> e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. n. 7). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.</p>
<i>Distanza dagli edifici</i>	<p>non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.</p>
<i>Edificabilità</i>	<p>Le modalità di attuazione degli interventi edilizi, sono di seguito specificate per ogni lotto/comparto edificabile, classificato mediante numerazione nelle tavole grafiche del P.d.R.:</p>

Attività ricettive alberghiere: alberghi esistenti

lotto **AL 01**: *Albergo Capo Reamol e dipendenze*

volume massimo edificabile: m³ 300,00, in ampliamento del fabbricato esistente e per il solo miglioramento funzionale dei servizi alberghieri. E' consentita la realizzazione di un parcheggio interrato a servizio dell'albergo. Gli interventi consentiti sono subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

Servizi da realizzare: passerella pedonale pubblica in fregio al ponte lungo la SS 45bis; dovrà essere assicurata l'accessibilità pubblica ai manufatti, di interesse storico, relativi al primo conflitto mondiale.

lotto **AL 02**: *Albergo Panorama*

l'area è interessata da un S.U.A.P.; gli interventi edilizi e le prescrizioni esecutive contenute nel progetto, relative alla destinazione d'uso; all'edificabilità massima consentita; all'altezza degli edifici; alla distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati; alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; alle specifiche modalità esecutive e agli obblighi assunti nella convenzione urbanistica, sono integralmente recepite nelle presenti norme.

lotto **AL 03**: *Albergo Villa Dirce*

volume massimo edificabile: m³ 300,00, da recuperare entro l'ingombro volumetrico del fabbricato esistente e per il solo miglioramento funzionale dei servizi alberghieri. Ulteriori m³ 300,00 sono consentiti, in ampliamento del fabbricato esistente, per realizzare il miglioramento e l'integrazione delle camere esistenti. Gli interventi non dovranno superare l'**altezza** dell'edificio esistente. Gli interventi consentiti sono subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

Servizi da realizzare: miglioramento della viabilità ciclo pedonale.

Contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.*d-ter*), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

lotto **AL 04**: *Villaggio albergo La Limonaia e dipendenze*

Non è concesso alcun incremento volumetrico dei fabbricati esistenti. Gli interventi consentiti sono comunque subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

lotto **AL 05**: *Garni Locanda Ruscello*

non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente. Gli interventi consentiti sono subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

lotto **AL 06**: *Albergo Villa Romantica*

non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente. Gli interventi consentiti sono subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

lotto **AL 07**: *Albergo Astor*

non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente. Gli interventi consentiti sono subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

lotto **AL 08**: *Villaggio albergo La Gardenia e dipendenza*

è consentita la realizzazione di un parcheggio interrato a servizio dell'albergo. Gli interventi consentiti sono subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

lotto AL 09: Albergo Locanda Augusta

non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente. Gli interventi consentiti sono subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

lotto AL 10: Albergo Al Rio Sé e dipendenze

Nella porzione di proprietà a valle di via Nova, è consentito un **volume** massimo edificabile di m³ 300,00, in ampliamento dei fabbricati esistenti e per il solo miglioramento della ricettività alberghiera, ma alla condizione che sia verificata la disponibilità di parcheggio pertinenziale.

Nella porzione di proprietà a monte di via Nova, è consentito un **volume** massimo edificabile di m³ 300,00, in ampliamento dell'edificio esistente, con altezza non superiore a m 4,50 e comunque non superiore alla quota della soprastante SS.45 bis.

Servizi da realizzare: miglioramento della viabilità ciclo pedonale e parcheggi. Per il cambio di destinazione d'uso della porzione di proprietà a monte di via Nova deve essere corrisposto inoltre un contributo compensativo: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4. *d-ter*), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli interventi consentiti sono subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

lotto AL 11: Albergo Splendid Palace

volume massimo edificabile: m³ 600,00, da recuperare entro l'ingombro volumetrico dei fabbricati esistenti e per il solo miglioramento funzionale dei servizi alberghieri. Gli interventi consentiti sono subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

Una porzione dell'area di pertinenza dell'attività ricade entro il confine del centro storico ed è classificata in zona A. In tale area gli interventi concessi sono quelli ammessi dall'art.29, ma la destinazione d'uso prevista è conforme a quanto consentito nel presente articolo.

Servizi da realizzare: passerella pedonale pubblica in fregio alla SS 45bis.

lotto AL 12: Albergo All'azzurro

non è concesso alcun incremento volumetrico dei fabbricati esistenti.

L'attività ricade entro il confine del centro storico ed è classificata in zona A. In tale area gli interventi concessi sono quelli ammessi dall'art.29, ma la destinazione d'uso prevista è conforme a quanto consentito nel presente articolo.

lotto AL 13: Albergo Castell

non è concesso alcun incremento volumetrico dei fabbricati esistenti. Gli interventi consentiti sono subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

L'attività ricade entro il confine del centro storico ed è classificata in zona A. In tale area gli interventi concessi sono quelli ammessi dall'art.29, ma la destinazione d'uso prevista è conforme a quanto consentito nel presente articolo.

lotto AL 14: Albergo Le Palme

non è concesso alcun incremento volumetrico dei fabbricati esistenti. Gli interventi consentiti sono subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

L'attività ricade entro il confine del centro storico ed è classificata in zona A. In tale area gli interventi concessi sono quelli ammessi dall'art.29, ma la destinazione d'uso prevista è conforme a quanto consentito nel presente articolo.

lotto **AL 15:** *Albergo Monte Baldo*

non è concesso alcun incremento volumetrico dei fabbricati esistenti. Gli interventi consentiti sono subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

L'attività ricade entro il confine del centro storico ed è classificata in zona A. In tale area gli interventi concessi sono quelli ammessi dall'art.29, ma la destinazione d'uso prevista è conforme a quanto consentito nel presente articolo.

lotto **AL 16:** *Albergo Europa*

non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente. Gli interventi consentiti sono subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

lotto **AL 17:** *Albergo Bellavista*

è concesso l'incremento dell'attuale capacità ricettiva dell'albergo mediante il recupero di superfici e la riorganizzazione funzionale del fabbricato esistente; detto incremento è subordinato alla disponibilità di parcheggi pertinenziali.

lotto **AL 18:** *Garni Sole*

volume massimo edificabile: m³ 300,00 finalizzato al recupero funzionale delle camere del sottotetto, alla condizione però che non venga realizzato alcun sopralzo del medesimo e sia migliorata architettonicamente la facciata dell'edificio prospettante il lungo lago.

lotto **AL 19:** *Albergo Alla Noce*

volume massimo edificabile: m³ 600,00 in ampliamento del fabbricato esistente e finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi alberghieri e all'incremento dell'attuale capacità ricettiva. L'ampliamento concesso non dovrà comportare alcun sopralzo dell'edificio.

lotto **AL 20:** *Albergo Susy*

non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente.

lotto **AL 21:** *Villaggio albergo Ilma*

non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente.

lotto **AL 22:** *Villaggio Caravel e dipendenze (SUAP in variante al P.R.G., già realizzato)*

Edificio principale in via Tamas

Volume massimo edificabile: m³ 600,00, finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi alberghieri e alla chiusura di ballatoi esterni esistenti a monte, chiusura da realizzare esclusivamente con strutture vetrate; è concesso inoltre, nell'area retrostante il fabbricato principale la realizzazione di una piscina coperta e dei relativi spazi accessori di servizio, con volumetria non superiore a m³ 1.200 e purché senza autonomia funzionale; tale struttura dovrà essere contenuta entro la quota del piano d'uso della piscina esterna già esistente, antistante la dipendenza "Eden".

Trattandosi di ampliamenti volumetrici complessivamente rilevanti, gli inter-

venti previsti sono autorizzabili mediante preventiva approvazione di piano attuativo unitario per l'intero complesso alberghiero, allo scopo di integrare le urbanizzazioni eventualmente carenti. La quantità delle aree da cedere o monetizzare per l'integrazione delle opere di urbanizzazione dell'area è determinata dall'art. 16.2 comma c) delle presenti N.A. e dovrà essere calcolata sulla quantità complessiva della volumetria aggiuntiva concessa dal Piano.

Lotto inedito in via Tamas (già lotto 5 in zona B4)

volume massimo edificabile: m³ 2.616,00.

Altezza non superiore a m 6,50.

Trattandosi di area inedita di completamento del tessuto urbano consolidato, cui è stata variata la destinazione d'uso originariamente ammessa dal Piano di Lottizzazione previgente del P.R.G., lotto pertanto in parte eventualmente carente di opere di urbanizzazione; allo scopo di assicurare alla nuova funzione una completa loro dotazione, dovranno essere cedute o monetizzate le aree eventualmente necessarie per l'integrazione delle **opere di urbanizzazione primaria** e **secondaria**, descritte all'art. 16 delle presenti norme. A tale scopo gli interventi previsti sono autorizzabili con **titolo abilitativo** convenzionato.

Contributo compensativo da corrispondere per il cambio di **destinazione d'uso** del lotto: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Dipendenza "Edificio B": in via Tamas

l'area è interessata da un S.U.A.P. in corso di approvazione; gli interventi edilizi e le prescrizioni esecutive contenute nel progetto, relative alla destinazione d'uso; all'edificabilità massima consentita; all'altezza degli edifici; alla distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati; alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; alle specifiche modalità esecutive e agli obblighi assunti nella convenzione urbanistica, sono integralmente recepite nelle presenti norme.

lotto **AL 23**: *Villaggio albergo Royal Village*

volume massimo edificabile: m³ 600,00, in ampliamento del fabbricato esistente e per il solo miglioramento funzionale dei servizi alberghieri.

lotto **AL 24**: *Albergo Florida e dipendenza*

non è concesso alcun incremento volumetrico dei fabbricati esistenti.

lotto **AL 25**: *Albergo Alexander e dipendenza*

non è concesso alcun incremento volumetrico dei fabbricati esistenti.

lotto **AL 26**: *Albergo Garda Bellevue e dipendenze*

volume massimo edificabile: m³ 200,00, in ampliamento del fabbricato esistente e finalizzato esclusivamente all'ampliamento del locale di ristorazione destinato al personale di servizio.

lotto **AL 27**: *Albergo Sogno del Benaco*

non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente.

lotto **AL 28**: *Meublè Villa Grazia*

volume massimo edificabile: m³ 600,00, finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi alberghieri e limitato incremento dell'attuale capacità ricettiva.

Contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

lotto **AL 29**: *Albergo Limone*

volume massimo edificabile: m³ 600,00 da recuperare entro l'ingombro volumetrico del fabbricato esistente e finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi alberghieri e all'incremento dell'attuale capacità ricettiva. L'ampliamento concesso non dovrà comportare alcun sopralzo dell'edificio.

lotto **AL 30**: *Villaggio albergo Ideal*

volume massimo edificabile: m³ 600,00 finalizzato al miglioramento delle camere mediante il recupero dei balconi esistenti.

lotto **AL 31**: *Albergo Park Hotel Imperial*

volume massimo edificabile: m³ 600,00, finalizzato al miglioramento funzionale delle camere e dei servizi alberghieri.

Contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

lotto **AL 32**: *Albergo Coste*

l'area è interessata da un Piano attuativo vigente; gli interventi edilizi e le prescrizioni esecutive contenute nel progetto, relative alla destinazione d'uso; all'edificabilità massima consentita; all'altezza degli edifici; alla distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati; alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; alle specifiche modalità esecutive e agli obblighi assunti nella convenzione urbanistica, sono integralmente recepite nelle presenti norme.

lotto **AL 33**: *Albergo Cristina e dipendenza*

Volume massimo edificabile: m³ 600,00 finalizzato alla chiusura di ballatoi esterni esistenti a monte della dipendenza S. Pietro, chiusura da realizzare esclusivamente con strutture vetrate. E' ammessa la ricostruzione delle dipendenze "Calipso" e "Oas", anche con accorpamento dei volumi esistenti, alla condizione che l'altezza massima del nuovo fabbricato non emerga dalla quota di calpestio della strada pubblica soprastante (via Campaldo).

lotto **AL 34**: *Albergo Lido*

volume massimo edificabile: m³ 600,00 in ampliamento dei fabbricati esistenti e finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi alberghieri e all'incremento dell'attuale capacità ricettiva. L'ampliamento concesso non dovrà comportare alcun sopralzo degli edifici e prevedere una loro complessiva riqualificazione.

lotto **AL 35**: *Albergo Du Lac*

volume massimo edificabile: m³ 600,00 in ampliamento dei fabbricati esistenti e finalizzato al miglioramento funzionale delle camere e dei servizi alberghieri, senza però alcun incremento dell'attuale capacità ricettiva. L'ampliamento concesso non dovrà comportare alcun sopralzo degli edifici.

lotto **AL 36**: *Albergo La Fiorita e dipendenza*

volume massimo edificabile: m³ 600,00 finalizzato al miglioramento funzionale delle camere e dei servizi alberghieri, senza però alcun incremento dell'attuale capacità ricettiva. L'ampliamento concesso non dovrà comportare alcun sopralzo degli edifici.

lotto **AL 37**: *Albergo Garden*

volume massimo edificabile: m³ 600,00 in ampliamento del fabbricato esistente e finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi alberghieri e all'incremento dell'attuale capacità ricettiva. L'ampliamento concesso non dovrà comportare alcun sopralzo dell'edificio.

lotto **AL 38**: *Albergo Villa Elite e dipendenza*

volume massimo edificabile: m³ 600,00 in ampliamento dei fabbricati esistenti di Villa Elite e finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi alberghieri. L'ampliamento concesso non dovrà comportare alcun soprizzo degli edifici, né potrà essere utilizzato per la sanatoria di eventuali opere realizzate senza titolo edilizio o in sua difformità, particolarmente nella dipendenza.

lotto **AL 39:** *Meublè Lory*

non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente.

lotto **AL 40:** *Albergo Rosemarie*

volume massimo edificabile: m³ 600,00, finalizzato all'adeguamento dei servizi alberghieri e al miglioramento funzionale delle camere esistenti; l'aumento volumetrico concesso non dovrà comportare alcun incremento dell'attuale capacità ricettiva.

Contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4. *d-ter*), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

lotto **AL 41:** *Albergo Saturno*

volume massimo edificabile: m³ 600,00 da recuperare entro l'ingombro volumetrico del fabbricato esistente e finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi alberghieri; il recupero volumetrico concesso non dovrà comportare alcun incremento dell'attuale capacità ricettiva.

lotto **AL 42:** *Meublè Silvana*

volume massimo edificabile: m³ 1.000,00 (m³ 650,00 già previsti dal previgente P.R.G. e non utilizzati, m³ 350,00 di nuova previsione) in ampliamento dei fabbricati esistenti e finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi alberghieri e all'incremento dell'attuale capacità ricettiva. L'ampliamento concesso non dovrà comportare alcun soprizzo degli edifici e prevedere una loro complessiva riqualificazione.

lotto **AL 43:** *Albergo Riviera e dipendenze*

volume massimo edificabile: m³ 600,00 in ampliamento dei fabbricati esistenti e finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi alberghieri e all'incremento dell'attuale capacità ricettiva. L'ampliamento concesso non dovrà comportare alcun soprizzo degli edifici e prevedere una loro complessiva riqualificazione.

lotto **AL 44:** *Albergo Mercedes e dipendenze (Piano attuativo concluso)*

non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente.

lotto **AL 45:** *Garni Villa Margherita*

volume massimo edificabile: m³ 600,00, in ampliamento del fabbricato esistente e finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi alberghieri; l'aumento volumetrico concesso non dovrà comportare alcun incremento dell'attuale capacità ricettiva.

L'incremento volumetrico della struttura esistente, collocata in una posizione di potenziale criticità paesaggistica, potrebbe comportare problemi di visibilità e/o di riduzione della veduta del lago dalla strada provinciale retrostante. Il progetto edilizio dovrà pertanto porre particolare attenzione a detti elementi.

Contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4. *d-ter*), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

lotto **AL 46:** *Villaggio albergo Leonardo Da Vinci*

l'area è interessata da un Piano attuativo vigente; gli interventi edilizi e le prescrizioni esecutive contenute nel progetto, relative alla destinazione d'uso; all'edificabilità massima consentita; all'altezza degli edifici; alla distanza dai

confini, dalle strade e dai fabbricati; alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; alle specifiche modalità esecutive e agli obblighi assunti nella convenzione urbanistica, sono integralmente recepite nelle presenti norme.

Gli interventi consentiti sono comunque subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

lotto **AL 47**: *Villaggio albergo San Giorgio – ora Hotel Atilius*

volume massimo edificabile: m³ 600,00, in ampliamento dei fabbricati esistenti e finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi alberghieri; l'aumento volumetrico concesso non dovrà comportare alcun incremento dell'attuale capacità ricettiva.

Gli interventi consentiti sono subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

Contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

lotto **AL 48**: *Albergo Sorriso*

non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente. L'edificio ospita servizi d'interesse generale identificati nel Piano dei Servizi nella scheda "AS1 Casa albergo Sorriso".

lotto **AL 49**: *Garni Casa Piantoni*

volume massimo edificabile: m³ 1.000,00, in ampliamento dei fabbricati esistenti e finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi alberghieri e all'incremento dell'attuale capacità ricettiva. L'eventuale recupero del sottotetto, oltre il **volume** massimo edificabile, dovrà essere realizzato a mansarda e utilizzare tecniche costruttive tali da ridurre l'incremento di altezza dell'edificio esistente. L'ampliamento concesso dovrà prevedere una complessiva riqualificazione edilizia e architettonica dell'edificio.

Servizi da realizzare: cessione delle aree necessarie a incrementare la superficie di pertinenza della nuova scuola primaria.

(rif.: Bonario accordo n. 4254 prot del 10-5-2010).

lotto **AL 53**: *Villa Olimpia*

volume massimo edificabile: m³ 900,00, in ampliamento del fabbricato esistente e finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi alberghieri e limitato incremento dell'attuale capacità ricettiva.

Contributo compensativo da corrispondere per l'incremento volumetrico concesso di m³ 300,00: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Attività ricettive alberghiere: alberghi di progetto

lotto **AL 50**: *Albergo La zagara boutique maison*

volume massimo edificabile: m³ 600,00, in ampliamento dei fabbricati esistenti da distribuirsi nel lotto secondo le seguenti modalità d'intervento:

A – Villa padronale: l'edificio, di interesse storico-architettonico, ma recentemente ristrutturato; potrà essere ampliato verso monte per la sola realizzazione di servizi alberghieri; incremento massimo m³ 90,00.

B – Dipendenza: nel rispetto delle disposizioni di tutela geologica e idraulica sotto richiamate, l'edificio potrà essere demolito e ricostruito in altro sedime,

con un incremento massimo di m³ 240,00.

C – Servizi: il fabbricato esistente potrà essere ricostruito, sullo stesso sedime, con un ampliamento massimo di m³ 120,00.

D – Deposito: il fabbricato esistente potrà essere ricostruito, sullo stesso sedime, con un ampliamento massimo di m³ 150,00.

Dovrà essere assicurata la disponibilità di almeno un posto auto pertinenziale per ogni camera per ospiti realizzata.

Una porzione dell'area è costituita dalla limonaia, identificata con il codice L2 nell'allegato "Limonaie"; gli interventi da eseguire in tale immobile dovranno risultare conformi alle disposizioni del precedente articolo 30.

Gli interventi consentiti sono subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

Servizi da realizzare: passerella pedonale pubblica in fregio alla SS 45bis.

lotto **AL 52**: Garni in via E. De Nicola

volume massimo edificabile: m³ 600,00, in ampliamento del fabbricato esistente.

Servizi da realizzare: miglioramento della viabilità e parcheggi.

Attività ricettive alberghiere: residenze turistico alberghiere esistenti

lotto **RTA 1**: *Residenza turistico alberghiera Prealzo*

non è concesso alcun incremento volumetrico dei fabbricati esistenti.

Gli interventi consentiti sono comunque subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

lotto **RTA 2**: *Residenza turistico alberghiera S.Luigi*

non è concesso alcun incremento volumetrico dei fabbricati esistenti.

Gli interventi sui fabbricati e sui manufatti di interesse storico dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

lotto **RTA 3**: *Residenza turistico alberghiera Miravalle*

non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente.

Gli interventi consentiti sono comunque subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

Altre norme.

Ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle **opere di urbanizzazione primaria** esistenti, come definite all'art. 16.1 delle N.A., diversamente le stesse devono essere integrate. A tale scopo gli interventi previsti sono autorizzabili con titolo abilitativo convenzionato. qualora gli interventi edilizi prevedano la realizzazione di attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali rivolte anche a utenti diversi dagli ospiti dell'attività ricettiva, dovrà essere preventivamente verificata la completezza delle **opere di urbanizzazione secondaria** esistenti, come definite all'art. 16.2 delle N.A.

Le attività per le quali, nelle specifiche disposizioni attuative sopra indicate, non sia stato ammesso alcun incremento del **volume** esistente, potranno comunque realizzare interventi funzionali all'adeguamento delle attrezzature igieniche e per la sicurezza o impianti tecnologici con **volume** non superiore m³ 200,00, alla condizione che venga dimostrata l'impossibilità di realizzare detti

adeguamenti funzionali entro il corpo degli edifici esistenti.

Gli interventi di adeguamento delle attività alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e antincendio sono sempre consentiti.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 2 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole; sono consentite coperture piane a giardino pensile.
- 3 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Dei colori previsti devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- 4 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice.
- 5 - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso dell'attività.
- 6 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
- 7 - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento degli edifici; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
- 8 - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 24.3 e 24.4 delle N.A..
- 9 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 40

D3.2 – Attività ricettive non alberghiere

<i>Attività edilizia</i>	<p>Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:</p> <p>a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub</i>: 1, 2, 3, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005. Sono ammessi interventi di f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo o S.U.A.P..</p>
<i>Destinazione d'uso</i>	<p><i>principale</i>: attività ricettive non alberghiere di cui agli artt. 23, 24, 26, 27, 28 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 “<i>Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo</i>” e suc- cessive modifiche, integrazioni e disposizioni at- tuate; <i>complementare</i>: - residenza dell'imprenditore o di custodia, - attività di ristorazione e di ristoro, - attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, - attività commerciali come definite al precedente art. 17.4.1; <i>non ammessa</i>: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attivi- tà artigianali; attività direzionali; attività commercia- li costituenti medie strutture di vendita; residenza; attività private di servizio.</p>
<i>Altezza</i>	<p>non superiore all'altezza massima preesistente, co- munque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.</p>
<i>Distanza dai confini</i>	<p>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.</p>
<i>Distanza dalle strade</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. n. 7). Potrà essere consentito il mantenimento di alline- amenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allie- namenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.</p>
<i>Distanza dagli edifici</i>	<p>non inferiore all'altezza della parete più alta e co- munque a m 10,00.</p>
<i>Edificabilità</i>	<p>Le modalità di attuazione degli interventi edilizi, sono di seguito specificate per ogni lotto/comparto edificabile, classificato mediante numerazione nel- le tavole grafiche del P.d.R.:</p>

Attività ricettive non alberghiere esistenti: case e appartamenti per vacanze.

lotto **AP 1**: *Case e appartamenti per vacanze "Residence la Madonnina"*
non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente.

lotto **AP 2**: *Case e appartamenti per vacanze "Case ed Appartamenti"*
non è concesso alcun incremento volumetrico dei fabbricati esistenti.

lotto **AP 3**: *Case e appartamenti per vacanze "Case ed Appartamenti Ronchi"*
volume massimo edificabile: m³ 300,00, in ampliamento dei fabbricati esistenti e finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi.

lotto **AP 4**: *Case e appartamenti per vacanze "Residence Villa Aranci"*
non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente.

lotto **AP 5**: *Case e appartamenti per vacanze "Residence Ambra"*
non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente.

lotto **AP 6**: *Case e appartamenti per vacanze "Appartamenti La Milanese"*
volume massimo edificabile: m³ 200,00, in ampliamento dei fabbricati esistenti e finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi e all'incremento dell'attuale capacità ricettiva.

Gli interventi consentiti sono comunque subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all' art. 8 e all'art.13.3.

lotto **AP 7**: *Case e appartamenti per vacanze "Case ed Appartamenti Caldognò"*
non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente.

lotto **AP 8**: *Case e appartamenti per vacanze "Campogrande"*
non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente. All'interno del fabbricato è consentita la possibilità di esercitare l'attività commerciale di media struttura, con superficie di vendita comunque non superiore a m² 200,00, senza incremento volumetrico.

Contributo compensativo da corrispondere per l'integrazione della destinazione d'uso: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4. *d-ter*), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

lotto **AP 9**: *Case e appartamenti per vacanze "Villa Clivia"*
volume massimo edificabile: m³ 600,00, in ampliamento dei fabbricati esistenti e finalizzato al miglioramento funzionale dei servizi e all'incremento dell'attuale capacità ricettiva.

lotto **AP 10**: *Case e appartamenti per vacanze "Case ed Appartamenti Tovo"*
non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente.

lotto **AP 11**: *Case e appartamenti per vacanze "Appartamenti Oasi"*
Non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente. Gli interventi consentiti sono comunque subordinati, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

Attività ricettive non alberghiere esistenti: "foresterie lombarde".

lotto **AF 1**: *Esercizio di "foresteria lombarda - Luscìa"*
non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente.

L'attività ricade entro il confine del centro storico ed è classificata in zona A. In tale area gli interventi concessi sono quelli ammessi dall'art.29, ma la destina-

zione d'uso prevista è conforme a quanto consentito nel presente articolo.

lotto **AF 2**: *Esercizio di "foresteria lombarda". "Affittacamere"*, in via Tamas non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente.

lotto **AF 3**: *Esercizio di "foresteria lombarda". "Affittacamere"*, in via De Nicola non è concesso alcun incremento volumetrico del fabbricato esistente.

Attività ricettive non alberghiere: di progetto

lotto **AP 12** in via IV Novembre

volume massimo edificabile: m³ 600,00, in ampliamento dei fabbricati esistenti per la realizzazione delle attività ricettive non alberghiere di cui agli artt. 23, 24, 26, 27, 28 della L.r. 1 ottobre 2015, n. 27.

Altre norme

Ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle **opere di urbanizzazione primaria** esistenti, come definite all'art. 16.1 delle N.A., diversamente le stesse devono essere integrate. A tale scopo gli interventi previsti sono autorizzabili con titolo abilitativo convenzionato. qualora gli interventi edilizi prevedano la realizzazione di attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali rivolte anche a utenti diversi dagli ospiti dell'attività ricettiva, dovrà essere preventivamente verificata la completezza delle **opere di urbanizzazione secondaria** esistenti, come definite all'art. 16.2 delle N.A.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 2 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole; sono consentite coperture piane a giardino pensile.
- 3 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Dei colori previsti devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- 4 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice.
- 5 - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso dell'attività.
- 6 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
- 7 - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento degli edifici; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà

- costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
- 8 - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 24.3 e 24.4 delle N.A..
 - 9 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 41

D3.3 – Attività ricettive all’aria aperta: campeggi

<i>Attività edilizia</i>	<p>Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:</p> <p>a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub</i>: 1, 2, 3, 5, 6, di cui all’art. 27 della L.r. n. 12/2005. Sono ammessi interventi di f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo o S.U.A.P..</p>
<i>Destinazione d’uso</i>	<p><i>principale</i>: campeggi, di cui all’art. 42 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 “<i>Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo</i>” e successive modifiche, integrazioni e disposizioni attuative. <i>complementare</i>: - residenza dell’imprenditore o di custodia, - attività di ristorazione e di ristoro, - attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, - attività commerciali costituenti esercizio di vicinato; <i>non ammessa</i>: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita; residenza; attività private di servizio.</p>
<i>Altezza</i>	<p>non superiore all’altezza preesistente e comunque a m 6,50 e nel rispetto dell’art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.</p>
<i>Distanza dai confini</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell’<i>altezza</i> e comunque a m 5,00. E’ ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.</p>
<i>Distanza dalle strade</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell’<i>altezza</i> e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. n. 7). Per le strutture mobili la distanza non potrà essere inferiore a m 3,00. Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall’Ente comunale.</p>
<i>Distanza dagli edifici</i>	<p>non inferiore all’<i>altezza</i> della parete più alta e comunque a m 10,00 da edifici esterni all’attività.</p>
<i>Edificabilità</i>	<p>Le modalità di attuazione degli interventi edilizi, sono di seguito specificate per ogni lotto edificabile, classificato mediante numerazione nelle tavole grafiche del P.d.R.:</p>

Attività ricettive all'aria aperta

lotto **CA 1: Campeggio Garda**

volume massimo edificabile: m³ 400,00, da realizzare a valle delle confinanti attrezzature sportive comunali; detto fabbricato dovrà avere copertura piana e tale superficie dovrà essere destinata all'ampliamento dell'area di proprietà pubblica.

L'eventuale alloggio del custode dovrà essere realizzato in adiacenza del fabbricato principale, posto nei pressi del distributore di carburante, e non dovrà emergere dal piano stradale della SS 45bis.

Servizi da realizzare: passeggiata pedonale a lago d'uso pubblico.

lotto **CA 2: Campeggio Nanzel**

volume massimo edificabile: m³ 400,00, finalizzato all'ampliamento dei servizi esistenti. Il sito compreso tra la SS.45 bis e la sponda lacustre è caratterizzato da una significativa criticità paesaggistica; il progetto edilizio di incremento volumetrico dovrà considerare questi due elementi ed evitare in particolare ogni limitazione della veduta del lago dalla strada statale soprastante.

Contributo compensativo da corrispondere contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4. *d-ter*), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Altre norme

Ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle **opere di urbanizzazione primaria** esistenti, come definite all'art. 16.1 delle N.A., diversamente le stesse devono essere integrate. A tale scopo gli interventi previsti sono autorizzabili con titolo abilitativo convenzionato.

Gli interventi interessanti un intero complesso ricettivo, o comunque finalizzati al recupero di larga parte dei fabbricati in esso ricompresi mediante un insieme coordinato di attività edilizie, comportanti il recupero di più immobili e/o la modifica della tipologia di attività ricettiva all'aria aperta svolta, di cui all'art. 42, comma 2, della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 "*Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo*" e successive modifiche, integrazioni e disposizioni attuative, sono qualificati come interventi di ristrutturazione urbanistica.

L'ambito interessato da interventi di ristrutturazione urbanistica è sottoposto a piano attuativo preventivo o attuato mediante Sportello Unico per le Attività Produttive di cui all'art. 97 della L.r. n. 12/2005.

Le attività commerciali devono rispettare quanto disposto dall'art. 18 delle presenti norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Al fine di tutelare, oltre che la percezione della costa dal lago, la riservatezza degli ospiti, per una profondità di almeno m 10,00, misurati dal confine verso il lago dell'ambito, non è consentita la presenza di fabbricati e allestimenti (piazzole, strutture fisse, strutture mobili). Tale area deve essere decorosamente mantenuta a verde.
- 2 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente ridu-

- cendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 3 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole; sono consentite coperture piane a giardino pensile.
 - 4 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Dei colori previsti devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
 - 5 - Le ringhiere e le recinzioni dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice.
 - 6 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
 - 7 - Le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squilibrati e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
 - 8 - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 24.3 e 24.4 delle N.A..
 - 9 - Il perimetro dell'area occupata dall'attività deve essere recintato e delimitato da siepi di essenze sempreverdi, scelte principalmente tra quelle proposte nell'elenco contenuto nell'allegato al Piano del Paesaggio – *“Indirizzi e norme di tutela”*, con altezza mantenuta costantemente ad almeno m 1,80.
 - 10 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 42

D4 – Attività ricreative esistenti

Attività edilizia Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai com-
mi:
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:* attività ludico-ricreative;
complementare:
- di ristorazione e di ristoro.
non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite e in
particolare: attività agricole e di allevamento; attivi-
tà artigianali; attività commerciali, attività direziona-
li, attività ricettive; residenza;
attività private di servizio.

Edificabilità non superiore a m^2/m^2 0,10 di [rapporto di copertura](#).

Altezza non superiore a m 3,50, comunque nel rispetto
dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

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
formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00
e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di
circolazione stradale (vedi tavv. n. 7).

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e co-
munque a m 10,00.

Altre norme.

Ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle [opere di urbanizzazione primaria](#) esistenti, come definite all'art. 16.1 delle N.A., diversamente le stesse devono essere integrate. A tale scopo gli interventi previsti sono autorizzabili con titolo abilitativo convenzionato.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 2 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole; sono consentite coperture piane a giardino pensile.

- 3 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Dei colori previsti devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- 4 - Le ringhiere e le recinzioni dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice.
- 5 - Le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squilibranti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
- 6 - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 24.3 e 24.4 delle N.A..
- 7 - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio – *"Indirizzi e norme di tutela"*; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio. Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
- 9 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 43 **PP – Parcheggi privati**

<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</i> , di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : parcheggi privati <i>complementare</i> : - servizi e impianti tecnologici; <i>non ammessa</i> : tutte le attività diverse da quelle consentite.
<i>Edificabilità</i>	non é ammessa alcuna edificazione, se non per la realizzazione di autorimesse interrato a uso privato.
<i>Altre norme</i>	Le aree a parcheggio dovranno avere pavimentazioni drenanti ed essere alberate con essenze d'alto fusto, scelte principalmente tra quelle proposte nell'elenco contenuto nell'allegato al Piano del Paesaggio – “ <i>Indirizzi e norme di tutela</i> ”.

art. 44

PA – S.U.A.P.: Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione

Trattasi di aree, individuate negli elaborati grafici del P.d.R. con apposita simbologia, interessate da piani attuativi e strumenti di programmazione integrata e negoziata e relativi interventi edilizi in corso di esecuzione (*P.A., S.U.A.P.*), anche in attuazione del vigente Documento di Piano.

Modalità attuative

Le prescrizioni esecutive contenute nei piani attuativi e strumenti di programmazione integrata e negoziata e negli interventi edilizi approvati e vigenti, relative alla destinazione d'uso; all'edificabilità massima consentita; all'altezza degli edifici; alla distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati; alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; alle specifiche modalità esecutive e agli obblighi assunti nella convenzione urbanistica, sono integralmente recepite nelle presenti norme.

Altre norme.

Gli interventi edilizi, previsti dai suddetti piani attuativi e strumenti di programmazione integrata e negoziata previsti dal P.R.G. previgente e ancora in corso, potranno essere eseguiti, fino al loro completamento, nel rispetto delle definizioni degli indici e dei parametri ed elementi stereometrici, descritti dal P.R.G., vigente al momento della loro approvazione, che pertanto continueranno ad avere efficacia per le opere edilizie da eseguire entro il perimetro dei piani o strumenti di programmazione suddetti.

Nel caso si renda necessario apportare varianti ai citati piani o strumenti attuativi, le stesse dovranno risultare invece conformi alle presenti norme.

Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione.

P.A. “Hotel Coste”: in via Tamas, del P.R.G. previgente, approvazione: delibera C.C. 25 febbraio 2009, n. 4.

P.A. “Hotel Leonardo”: in via IV Novembre, del P.R.G. previgente, approvazione: delibera C.C. 26 settembre 2008, n. 43.

S.U.A.P. “Dipendenza Hotel Caravel - Edificio B”: in via Tamas, in variante al P.G.T. vigente approvazione: delibera C.C. 23 ottobre 2017, n. 33.

S.U.A.P. “Hotel Panorama”: in via IV Novembre, in variante al P.G.T. vigente approvazione: delibera C.C. 28 novembre 2017, n. 35.

Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione - con destinazione residenziale.

P.A. “Crocette”: in via Luigi Einaudi, in attuazione del P.G.T. vigente (*AdT 3*) approvazione: delibera C.C. 27 novembre 2014, n. 57.

P.A. “San Pietro”: in via Luigi Einaudi, in attuazione del P.G.T. vigente (*AdT 5*) approvazione: delibera C.C. 27 novembre 2014, n. 58.
variante: approvazione: delibera C.C. 19 settembre 2015, n. 35.

art. 45 E1 – Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti

Ambiti che costituiscono componente fondamentale del paesaggio agrario collinare ed elemento caratterizzate l'identità culturale locale. Tali aree sono pertanto da qualificare di rilevante valore paesaggistico e di primario interesse per la salvaguardia dell'equilibrio ambientale del territorio.

<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, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale:</i> colture agricole di legnose agrarie - oliveti <i>complementare:</i> - altre colture agricole compatibili con la principale (frutteti, vigneti, ecc...), - allevamenti a carattere familiare compatibili con la destinazione d'uso principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (A.S.L. di Brescia decreto D.G. 4 dicembre 2014, n. 608 e successive modifiche e integrazioni); <i>non ammessa:</i> tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare é vietata ogni edificazione di tipo residenziale, come é fatto divieto di realizzare piscine, attrezzature e impianti non strettamente attinenti all'attività agricola principale.
<i>Edificabilità</i>	é ammessa la realizzazione di manufatti per attrezzature di servizio alle colture olivicole e ricoveri per gli allevamenti a carattere familiare, con una superficie lorda di pavimento massima pari a m ² 30,00. Per la realizzazione di serre il rapporto di copertura consentito non potrà superare il 10% dell'intera superficie aziendale.
<i>Altezza</i>	non superiore a m 3,50.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a m 5,00 e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Altre norme.

Gli oliveti esistenti sono tutelati in considerazione del loro elevato valore agrario e paesaggistico e possibilmente integrati, ove necessario con esemplari di nuovo impianto di specie tipiche della zona; la loro motivata estirpazione può essere autorizzata subordinatamente all'impianto di un nuovo frutteto di varietà produttive tipiche della zona.

La capacità edificatoria, concessa dall'art. 59 ai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005, potrà essere trasferita in aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda.

I manufatti per attrezzature di servizio alle colture olivicole e di allevamento dovranno, di norma, essere interrati, se realizzati fuori terra dovranno essere costruiti in legno, con tecniche tradizionali, essere dotati di copertura a falda inclinata e finiture esterne che ne assicurino la compatibilità paesaggistica con il contesto e decorosamente mantenuti; la loro collocazione nell'area dovrà essere appartata e non dovrà comportare riduzione della superficie olivicola; sono vietate le baracche in lamiera o realizzate con altri materiali dissonanti con il paesaggio.

Il rilascio dell'autorizzazione edilizia per gli interventi su tali attrezzature di servizio è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo finalizzato a garantire la conservazione nel tempo della coltura olivicola.

Gli edifici e i manufatti storici esistenti sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 20 delle presenti norme di attuazione.

La recinzione delle proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici e comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel documento "Rete Ecologica Comunale". Nel caso si renda necessario, a tutela delle colture e attrezzature, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi e dell'impatto ecologico, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

Le altre fasce alberate, i filari e gli alberi isolati di altre essenze, le siepi esistenti devono essere salvaguardate, al fine di tutelare l'ambiente rurale tradizionale, e possibilmente integrate con esemplari di nuovo impianto, di varietà produttive tipiche della zona o scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio – "Indirizzi e norme di tutela".

Divieti.

I terrazzamenti, le ripe e gli argini esistenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo; è ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con i conseguenti scavi e riporti di terra. Il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale a vista.

E' vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione dei percorsi ciclo-pedonali pubblici; per quelle esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

La percorribilità ciclo-pedonale pubblica delle strade vicinali e consorziali esistenti dovrà essere sempre garantita.

Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

art. 46

E2 – Aree naturali e naturalizzate con vegetazione arbustiva, di rilevante interesse paesaggistico e naturalistico

Aree, comprese in ambiti di interesse naturalistico e paesaggistico, caratterizzate dalla presenza di argini e vegetazione arbustiva di tipo spontaneo, sono pertanto da ritenersi non idonee all'edificazione; vi è ammesso l'esercizio dell'agricoltura, come attività di salvaguardia del sistema idrogeologico territoriale, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e ambientale.

Gli interventi devono essere prevalentemente finalizzati a perseguire attività agricole orientate all'adozione di tecniche rispettose del paesaggio e incentivare gli elementi di naturalità presenti nei luoghi.

Attività edilizia

- 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 di conservazione dell'ambiente naturale;

complementare:

- colture agricole di tipo estensivo,
- allevamenti a carattere familiare compatibili con la destinazione d'uso principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (A.S.L. di Brescia decreto D.G. 4 dicembre 2014, n. 608 e successive modifiche e integrazioni),
- colture boschive;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare gli allevamenti zootecnici intensivi, anche considerata la prossimità di aree residenziali e/o la criticità idrogeologica e paesaggistica dei luoghi.

Edificabilità

é ammessa la realizzazione di manufatti per attrezzature di servizio alle colture, con una superficie lorda di pavimento massima pari a m² 10,00.

Altezza

non superiore a m 2,40.

Distanza dai confini

non inferiore a m 5,00.

E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade

non inferiore a m 5,00 e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale.

Distanza dagli edifici

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Altre norme.

La capacità edificatoria, concessa dall'art. 59 ai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005, potrà essere trasferita in aree diverse, con utilizzazione di

tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda.

I manufatti per attrezzature di servizio alle colture e di allevamento se realizzati fuori terra dovranno essere costruiti in legno, con tecniche tradizionali, essere dotati di copertura a falda inclinata e finiture esterne che ne assicurino la compatibilità paesaggistica con il contesto e decorosamente mantenuti; la loro collocazione nell'area dovrà essere appartata; sono vietate le baracche in lamiera o realizzate con altri materiali dissonanti con il paesaggio.

Gli edifici e i manufatti storici esistenti sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 20 delle presenti norme di attuazione.

La recinzione delle proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o stacciate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici e comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel documento "*Rete Ecologica Comunale*". Nel caso si renda necessario, a tutela delle colture e attrezzature, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi e dell'impatto ecologico, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

Le fasce alberate, i filari, gli alberi isolati e le siepi esistenti devono essere salvaguardate, al fine di tutelare l'ambiente rurale tradizionale, e possibilmente integrate con esemplari di nuovo impianto, di varietà produttive tipiche della zona o scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio – "*Indirizzi e norme di tutela*".

Divieti.

Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare i terrazzamenti, le ripe e gli argini non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. Non sono consentiti pertanto interventi di sostanziale modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati delle reti irrigue.

E' vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione dei percorsi ciclo-pedonali pubblici e delle normali carrarecce di accesso ai fondi rustici; per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

La percorribilità ciclo-pedonale pubblica delle strade vicinali e consorziali esistenti dovrà essere sempre garantita.

Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

art. 47

E3 – Aree boschive e di conservazione naturalistica e paesaggistica

Aree destinate alla conservazione dell'ambiente boschivo e naturale (boschi e prati), considerato che le aree così classificate presentano caratteristiche morfologiche, naturalistiche e paesaggistiche di rilevante interesse e sono pertanto da ritenersi non idonee all'edificazione; vi è ammesso l'esercizio dell'agricoltura, intesa come conservazione dell'ambiente boschivo consolidato (*fustaie, ceduo e pascolo*), compatibilmente con la salvaguardia del sistema idrogeologico, dell'equilibrio ecologico e ambientale e del paesaggio.

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: 2, 3*,
di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: attività di conservazione dell'ambiente boschivo e naturale;

complementare:

- colture boschive compatibili con la destinazione d'uso principale;
- attività di pascolo compatibili con la destinazione d'uso principale;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare insediamenti per la produzione legnosa, l'agriturismo.

Edificabilità

non è ammessa alcuna nuova edificazione o realizzazione di manufatti di natura edilizia.

Altre norme.

La capacità edificatoria, concessa dall'art. 59 ai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005, potrà essere trasferita in aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda.

I fabbricati esistenti, per i quali sono ammesse le attività edilizie sopra elencate, potranno essere destinati ad attrezzature per la sosta e il ristoro, a tale scopo dovranno disporre di una zona coperta, aperta all'uso pubblico.

Gli edifici e i manufatti storici esistenti sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 20 delle presenti norme di attuazione.

Divieti.

Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare i terrazzamenti, le ripe e gli argini non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo.

Non sono consentiti interventi di sostanziale modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati delle reti irrigue.

E' vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione dei percorsi ciclo-pedonali pubblici e delle normali carrarecce di accesso ai fondi rustici; per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

La percorribilità ciclo-pedonale pubblica delle strade vicinali e consorziali esistenti dovrà essere sempre garantita.

Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

art. 48

E4 – Ambiente roccioso e vegetazione rupestre, di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico

Aree destinate alla conservazione dell'ambiente roccioso e della vegetazione rupestre; considerato che le aree così classificate presentano caratteristiche morfologiche, naturalistiche e paesaggistiche di rilevante interesse e sono da ritenersi non idonee all'edificazione e a qualunque attività umana di trasformazione del suolo; vi sono ammesse soltanto le attività finalizzate alla salvaguardia dell'equilibrio geologico dei versanti e del paesaggio.

Attività edilizia non sono ammesse attività edilizie.

Destinazione d'uso *principale:* conservazione dell'ambiente naturale;
non ammessa:
tutte le attività diverse da quella consentita.

Edificabilità non è ammessa alcuna nuova edificazione o realizzazione di manufatti di natura edilizia, con esclusione delle attività di salvaguardia dell'equilibrio geologico dei versanti e del paesaggio.

Altre norme.

Non sono consentiti interventi di modificazione della morfologia del suolo naturale quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati delle reti irrigue.

E' vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione dei percorsi ciclo-pedonali pubblici e delle normali carrarecce di accesso ai fondi rustici; per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

La percorribilità ciclo-pedonale pubblica delle strade vicinali e consorziali esistenti dovrà essere sempre garantita.

Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

art. 49

E5 – Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali

Le aree sono caratterizzate da greti torrentizi, sponde di rii e canali, argini e vegetazione igrofila di interesse naturalistico e paesaggistico, pertanto sono da ritenersi non idonee all'edificazione e a qualunque attività umana di trasformazione del suolo; vi sono ammesse soltanto le attività finalizzate alla salvaguardia del sistema idrogeologico, dell'equilibrio ecologico e ambientale e del paesaggio.

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

Destinazione d'uso *principale*: conservazione dell'ambiente naturale.
non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità non è ammessa alcuna nuova edificazione o realizzazione di manufatti di natura edilizia, con esclusione delle attività di manutenzione e gestione dei corpi idrici superficiali.

Altre norme

I manufatti d'interesse storico esistenti, particolarmente se costituenti opere di regimazione idraulica, sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 20 delle presenti norme di attuazione.

La recinzione delle proprietà è consentita di norma mediante staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che non ostacolino il deflusso delle acque e consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici e comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel documento "Rete Ecologica Comunale".

Gli alberi esistenti devono essere conservati e possibilmente integrati con esemplari di nuovo impianto, di varietà scelte tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio – "Indirizzi e norme di tutela".

Divieti.

Gli argini esistenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento del suolo; è ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con i conseguenti scavi e riporti di terra. Il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale a vista.

E' vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione dei percorsi ciclo-pedonali pubblici e delle normali carrarecce di accesso ai fondi rustici; per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

La percorribilità ciclo-pedonale pubblica delle strade vicinali e consorziali esistenti dovrà essere sempre garantita.

Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi

natura.

E' vietato l'abbattimento di alberi e di arbusti, se non per normali operazioni di manutenzione atte a garantire il naturale deflusso del corpo idrico, e l'asportazione della cortica erbosa.

art. 50

E6 – Aree di tutela delle superfici rinaturalizzate, delle ripe, delle scarpate e dei terrazzamenti

Le aree sono caratterizzate dalla presenza di terreni in corso di rinaturalizzazione, ripe e scarpate, terrazzamenti e vegetazione di interesse naturalistico e paesaggistico, pertanto sono da ritenersi non idonee all'edificazione e a qualunque attività umana di trasformazione del suolo; vi sono ammesse soltanto le attività finalizzate alla salvaguardia del sistema idrogeologico, dell'equilibrio ecologico e ambientale e del paesaggio.

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
 - b) manutenzione straordinaria,
 - e) nuova costruzione - *sub*: 2, 3,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: conservazione dell'ambiente naturale.

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità

non è ammessa alcuna nuova edificazione, con esclusione delle attività di salvaguardia dell'equilibrio geologico dei versanti e del paesaggio.

Altre norme

I manufatti d'interesse storico esistenti sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 20 delle presenti norme di attuazione.

La recinzione delle proprietà è consentita mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici e comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel documento "Rete Ecologica Comunale".

E' vietato l'abbattimento di alberi d'alto fusto e di arbusti; gli alberi esistenti devono essere conservati e possibilmente integrati con esemplari di nuovo impianto, di varietà scelte tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio – "Indirizzi e norme di tutela", allo scopo di garantire al permanenza di una fitta cortina vegetazionale.

Divieti.

Le ripe e scarpate e i terrazzamenti esistenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento del suolo; è ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con i conseguenti scavi e riporti di terra. Il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale a vista.

E' vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione dei percorsi ciclo-pedonali pubblici e delle normali carrarecce di accesso ai fondi rustici; per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

La percorribilità ciclo-pedonale pubblica delle strade vicinali e consorziali esistenti dovrà essere sempre garantita.

Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi

natura.

art. 51

E7 - Aree di tutela dei canneti, di esclusivo interesse naturalistico

Le aree sono caratterizzate dalla presenza di canneti a lago e vegetazione i-grofila di elevato interesse naturalistico e paesaggistico, pertanto sono da ritenersi non idonee all'edificazione e a qualunque attività umana di trasformazione del suolo; vi sono ammesse soltanto le attività finalizzate alla salvaguardia dell'equilibrio ecologico ed ambientale e del paesaggio.

Attività edilizia non sono ammesse attività edilizie.

Destinazione d'uso *principale:* conservazione dell'ambiente naturale.
non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità non è ammessa alcuna nuova edificazione o realizzazione di manufatti di natura edilizia.

Divieti.

La linea costiera, le ripe e gli argini esistenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o da qualsiasi mutamento dell'andamento naturale del suolo.

E' vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione dei percorsi pedonali pubblici; per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La percorribilità pedonale pubblica della costa dovrà comunque essere sempre garantita.

La recinzione delle proprietà non è consentita, considerate le valenze naturalistiche e paesaggistiche dei luoghi.

Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

art. 52

E8 - Aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente residenziale*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: residenza;

complementare:

- agriturismo,
- allevamenti a carattere familiare compatibili con la *destinazione d'uso* principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (A.S.L. di Brescia – decreto D.G. 4 dicembre 2014, n. 608 e successive modifiche e integrazioni),
- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività ricettive non alberghiere,
- attività di ristorazione di ristoro;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare gli allevamenti zootecnici a carattere produttivo; attività artigianali; attività commerciali, a eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R..

Edificabilità

agli edifici che dispongono di un *volume* pari almeno a m³ 200, è concesso un ampliamento massimo di m³ 200, da utilizzare una sola volta nel periodo di validità del Piano delle Regole.

Gli edifici che, in attuazione del P.R.G. previgente o del P.G.T., abbiano già fruito della possibilità di ampliamento, non potranno nuovamente avvalersi della quantità di *volume* già utilizzato in precedenza.

Altezza

in omogeneità con le altezze degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non superiore a m 6,50.

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 formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00

e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n. 7).

Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Distanza dagli edifici

non inferiore all'*altezza* della parete più alta e comunque a m 10,00.

Altre norme.

Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi anche a soggetti diversi dai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005.

Non è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria in aree diverse.

Gli edifici e i manufatti d'interesse storico esistenti sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 20 delle presenti norme di attuazione.

Lotti edificabili:

lotto 1 in via Luigi Einaudi

volume massimo edificabile: m³ 400,00 in ampliamento dell'edificio esistente.

E' consentito l'insediamento di attività ricettive non alberghiere come definite agli artt. 23, 24, 26, 27, 28, della L.r. 1 ottobre 2015, n. 27.

lotto 2 in via Tamas

volume massimo edificabile: m³ 350,00 in ampliamento dell'edificio esistente e nel rispetto della sua **altezza**.

lotto 3 in via Preone

è concesso un ampliamento massimo di ulteriori m³ 100,00, oltre a quanto già consentito dalla presente norma, alla condizione che l'addizione volumetrica venga realizzata nell'area retrostante il fabbricato esistente e nel rispetto della sua altezza massima.

lotto 4 in via Preone

volume massimo edificabile: m³ 350,00 ad un solo piano fuori terra, in estensione delle pertinenze dell'edificio esistente a valle.

L'intervento consentito è subordinato, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

Contributo compensativo da corrispondere per il volume concesso e il cambio di destinazione d'uso dell'area: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4. *d-ter*), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

lotto 5 in via Preone

volume massimo edificabile: m³ 200,00, in ampliamento dell'edificio esistente.

L'intervento consentito è subordinato, in particolare, alla verifica della compatibilità geologica e idraulica delle opere con il sito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8.

Contributo compensativo da corrispondere per il volume concesso e il cambio di destinazione d'uso dell'area: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4. *d-ter*), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

ambito **A.R.**: in via Campaldo, per la riorganizzazione funzionale degli edifici esistenti.

Al fine di consentire una riorganizzazione dei fabbricati esistenti, qualora legittimamente realizzati e costituenti **volume** ai sensi delle presenti norme; fabbricati distribuiti in modo disorganico all'interno dell'ambito, delimitato da apposito segno grafico, e in alcuni casi in posizione di criticità paesaggistica, è consentita la loro demolizione con conseguente concentrazione del **volume** recuperato, senza però alcun suo incremento, e con le modalità di seguito descritte:

- fabbricato **A**: m³ 570,00 stimati; è consentita la sua ricostruzione, con ampliamento mediante il trasferimento del **volume** recuperato dagli edifici di seguito elencati:

- **B**: m³ 670,00 stimati, da demolire senza ricostruzione;
- **D**: m³ 350,00 stimati, da demolire senza ricostruzione;
- **E**: m³ 100,00 stimati, da demolire senza ricostruzione;
- **I**: m³ 350,00 stimati, da demolire senza ricostruzione;
- **L**: da demolire senza ricostruzione e recupero volumetrico, trattandosi di fabbricato tecnico;
- **M**: m³ 130,00 stimati, da demolire senza ricostruzione;

- fabbricato **N**: m³ 740,00 stimati; è consentita la sua ricostruzione, con ampliamento mediante il trasferimento del **volume** recuperato dagli edifici di seguito elencati:

- **G**: m³ 230,00 stimati, da demolire senza ricostruzione;
- **D**: m³ 115,00 stimati, da demolire senza ricostruzione;
- **H**: da demolire senza ricostruzione e recupero volumetrico, trattandosi di fabbricato tecnico;

Le tipologie edilizie realizzate dovranno essere compatte.

Le opere di demolizione dovranno essere antecedenti alla realizzazione delle opere di ricostruzione assentibili.

Trattandosi di un ambito prevalentemente agricolo, interessato da una riorganizzazione funzionale degli edifici esistenti, pur senza alcun incremento volumetrico, ma carente di opere di urbanizzazione, allo scopo di assicurare ai nuovi fabbricati una adeguata dotazione di servizi, dovranno essere cedute o monetizzate le aree necessarie per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria**, descritte all'art. 16.1 delle presenti norme. A tale scopo gli interventi previsti sono autorizzabili con titolo abilitativo convenzionato.

L'area recuperata dalle demolizioni dovrà essere ricondotta a uso agricolo e piantumata a oliveto. Nella suddetta convenzione dovranno essere prestate adeguate garanzie relativamente al ripristino delle aree agricole liberate dai fabbricati demoliti.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Non sono consentiti in genere interventi di sostanziale modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti e bonifiche indiscriminate; in particolare i terrazzamenti, le ripe e gli argini non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. Pertanto, di norma, dovrà essere mantenuto inalterato il piano di campagna esistente, la sua modificazione è consentita solo alle condizioni di cui al precedente art. 14.1.a.3. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
- 2 - Gli interventi di recupero dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 3 - Gli interventi di recupero dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.

- 4- Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- 5 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 6 - Non è consentita l'edificazione di accessori (ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali, con la sola eccezione delle autorimesse e degli impianti tecnologici.
- 7 - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
- 8 - La recinzione delle proprietà è di norma consentita mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano il libero transito dei piccoli animali selvatici e comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel documento "*Rete Ecologica Comunale*". Nel caso si renda necessario, a tutela delle proprietà, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della qualità paesaggistica dei luoghi e dell'impatto ecologico, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.
- 9 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio – "*Indirizzi e norme di tutela*".
- 10 - Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.
- 11 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- 12 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 53

E9 - Aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente artigianale e terziario

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*: 2, 3,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: attività artigianali; attività commerciali
complementare:

- magazzini e depositi,
- attività direzionali finalizzate alla gestione ed allo sviluppo dell'attività produttiva,
- attività espositive e di commercializzazione dei prodotti,
- residenza dell'imprenditore o di custodia,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona;
- attività private di servizio.

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività produttive classificate inquinanti di prima classe; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita, a eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R.; residenza.

Edificabilità

non é ammesso alcun incremento della **superficie lorda di pavimento** esistente con l'eccezione delle puntuali disposizioni seguenti.

Altezza

non superiore all'altezza massima esistente.

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 formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. n. 7).
Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Distanza dagli edifici

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Altre norme.

Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi anche a soggetti diversi dai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005.

Non è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria in aree diverse.

Lotti edificabili

lotto 1 in via Tamas

volume massimo edificabile: m³ 520,17, in ampliamento dell'edificio esistente e alla condizione che i nuovi corpi edilizi non fuoriescano rispetto alla quota della soprastante via Tamas.

Servizi da realizzare: integrazione dell'illuminazione di via Tamas.

Contributo compensativo da corrispondere per il volume concesso: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.*d-ter*), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
- 2 - Gli interventi di ristrutturazione dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 3 - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui.
- 4 - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione delle autorimesse e degli impianti tecnologici.
- 5 - Le recinzioni non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 1,50. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,00 e le seconde l'altezza di m 0,50; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo
- 6 - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela*" in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso i corpi idrici superficiali e verso la campagna; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.
- 7 - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento degli edifici; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
- 8 - parcheggi privati dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 24.3 e 24.4 delle N.A..

- 9 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- 10 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.