

COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO – BS
 PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO
 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

art 6, 7,8,9,10 - l.r. 12/2005



Adozione	Delibera . C.C. n° 37 del 21.10.2011		3.1.b
Pubblicazione	16/11/2011 – 15/12/2011 16/12/2011 -- 15/01/2012 -		
Approvazione Rettificato	Delibera C.C. n° 25/2012 del 11/04/2012 De libera C.C. n° 12/2013 del 15/03/2013 Delibera C.C n° 36/2013 del 09/04/2013 Delibera C.C n° 05/2014 del 04/03/2014 Delibera C.C n° 53/2014 del 28/11/2014 Delibera C.C n° 16/2018 del 10/04/2018		
Progettista	Resp.. Procedimento	S indaco	S egretario
arch Attilio BULLA	Ing Nicola ZANINI	Delia Maria CASTELLINI	Dott.ssa FABRIS EDI

AGOSTO 2019

PREMESSA

Le presenti norme discendono dalla deliberazione del C.C. n° 37 del 21.10.2011 riguardante le controdeduzioni alle osservazioni e prescrizioni degli Enti Superiori : ARPA, Parco Alto Garda Bresciano, Intesa Comune-Provincia di Brescia, Regione Lombardia settore Territorio e settore Sistemi Verdi e Paesaggio;

Le norme che fanno parte del più articolato PIANO PAESISTICO COMUNALE, al quale si rimanda per il necessario approfondimento delle descrizioni, criticità e tutele, risultano volutamente ridondanti all'interno dell'articolato delle stesse in quanto, la recente applicazione del nuovo PIANO PAESISTICO REGIONALE impone una più attenta disponibilità .

A seguito della individuazione di errori formali si è proceduto alla loro correzione con deliberazione del C.C. n°12/2013 del 15.03.2013 C.C. n° 36/2013 del 09/04/2013 - C.C. n° 5/2014 del 04/03/2014 - C.C. n° 53/2014 del 28/11/2014; - C.C. n° 16/2018 del 10/04/2018; come previsto dal n° 14bis dell'art 13 della LR n° 12/2005.

Il gruppo interdisciplinare di professionisti che hanno elaborato la precedente edizione è composto da:

A cura di	arch Attilio BULLA	Progettista Coordinatore
	arch Roberto ALMAGIONI	Collaboratore Generale
	arch Alice BULLA	Paesaggio
	dr Ivan CAZZONI	Naturalista
	arch Ombretta FERRARI	Centri storici
	geom Davide BARONCHELLI	G.I.S
	Campregher Paola	Verifica Editing
	IMPAT srl	
	Via Ro ma 3 – 25030 Villachiara (BS)	Tel 030.9947516 Mail: info@attiliobulla.it
UfficioTecnico	Ing Nicola ZANINI	
	geom Marco ZUMIANI	
	geom Mattia ZANINI	
	rag Loretta CASTELLINI	

¹L.R. n°12/2005 - Art. 13. (Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio)

14-bis. (comma introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008) : I comuni, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti di PGT, non costituenti variante agli stessi. Gli atti di correzione e rettifica sono depositati presso la segreteria comunale, inviati per conoscenza alla provincia e alla Giunta regionale ed acquistano efficacia a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione e di deposito, da effettuarsi a cura del comune.

SOMMARIO:

TITOLO I - NORME GENERALI	9
Art 1. EFFICACIA DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.	10
Art 2. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....	10
A DEFINIZIONE GENERALI.....	11
B PARAMETRI E DEFINIZIONI DELLE SUPERFICI, ALTEZZE E VOLUMI:.....	11
C INDICI DI VERIFICA DELLA CAPACITÀ E DIMENSIONALE DEGLI INTERVENTI:	14
Art 3. AREE DI PERTINENZA	16
Art 4. TRASLAZIONE DEI SEDIMI	16
Art 5. TRASLAZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA	17
Art 6. PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI	17
Art 7. DESTINAZIONI D'USO	19
A. RESIDENZA.....	19
D TURISMO.....	20
E DIREZIONALE	23
F COMMERCIALE.....	23
G PRODUTTIVO.....	24
H AGRICOLO	25
I STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO.....	26
J SERVIZI PUBBLICI	27
Art 8. VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	27
A AMBITO CONSOLIDATO.....	27
B AMBITO ESTERNO AL CONSOLIDATO.....	28
Art 9. STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.G.T.	29
A PIANI ESECUTIVI	29
B NORME PARTICOLARI	31
C TITOLI ABILITATIVI	31
Art 10. INTERVENTI SU BENI PAESAGGISTICI	31
Art 11. NUOVE MODALITA' INTERVENTO	32
A PEREQUAZIONE.....	32
B COMPENSAZIONE	32
C INCENTIVAZIONE URBANISTICA.....	32
D CONCERTAZIONE	33
E COMMERCIALIZZABILITA' DEI DIRITTI EDIFICATORI.....	33
Art 12. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	34
Art 13. MONITORAGGIO.....	34
Art 14. REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI	35
TITOLO II - TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO	36
Art 15. PAESAGGIO URBANO	37

A COMPONENTI PAESISTICHE.....	37
B RIQUALIFICAZIONE SPAZI PUBBLICI DEL N.A.F.	39
C COMPONENTI COSTITUTIVE ESTERNE AGLI EDIFICI.....	39
D TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE.....	40
E INDICAZIONE GENERALI PER GLI INTERVENTI.....	41
F MODALITÀ PER L'APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO.....	42
Art 16. AMBITI ARCHEOLOGICI O STORICI,.....	43
A AREA ARCHEOLOGICA.....	43
B NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.).....	44
C CENTRI STORICI.....	44
Art 17. AMBITI RESIDENZIALI.....	50
A VILLE DI PREGIO CON O SENZA PARCO	52
B AMBITI DEL PROMONTORIO CONSOLIDATI.....	53
C AMBITI DEL PROMONTORIO A INTENSITA' MEDIA.....	54
D AREE VERDI INEDIFICABILI INTERNE AI LOTTI NEL PROMONTORIO	55
E AMBITI COLLINARI CONSOLIDATI	55
F AMBITI COLLINARI A INTENSITA' BASSA	55
G AMBITI COLLINARI A INTENSITA' MEDIA.....	56
H AMBITI COLLINARI DIFFUSI.....	56
Art 18. AMBITI A MODALITA' DEFINITA.....	57
Art 19. AMBITI PRODUTTIVI.....	62
A AMBITI PRODUTTIVI IN GENERE.....	63
B AMBITO PRODUTTIVO CARTARIO	63
C S.U.A.P.	63
D ATTIVITA' ORTICOLA E FLORICOLA IN AMBITO URBANO.	63
Art 20. AMBITI COMMERCIALI.....	63
A MEDIE SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALI)	65
B GRANDI SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALE)	66
C CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI.	66
Art 21. AMBITI TURISTICI.....	67
A AMBITI ALBERGHI E RESIDENCES	68
B AMBITI R.T.A. (RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERE).....	69
C AMBITI PER CAMPEGGI - VILLAGGI TURISTICI.....	69
D AMBITI PER ATTIVITA' TURISTICHE SPECIALI.....	70
Art 22. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE	71
TITOLO III PIANO DEI SERVIZI	73
Art 23. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE.....	74
A SISTEMA ISTRUZIONE	75
B SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO.....	76
C SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE	76
D SISTEMA DELLA CULTURA, SPORT E TEMPO LIBERO.....	77
E SISTEMA DEL VERDE.....	78

F PARCHEGGI	79
G MOBILITÀ E TRASPORTI	80
H SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI	80
I AREE PER LA MOBILITÀ	80
Art 24. REALIZZAZIONE E MANTENIMENTO CAMPO NOMADI	81
Art 25. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	81
Art 26. URBANIZZAZIONI	81
A OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA	81
B OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA	82
C SCOMPUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE	82
D MONETIZZAZIONE AREE	83
Art 27. SERVIZI OBBLIGATORI PER L'AMBIENTE – DOOR TO DOOR	83
Art 28. MODALITÀ ATTUATIVE DEL PIANO DEI SERVIZI	84
A LE PREVISIONI CON VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO	84
B SERVIZI MINIMI E DOTAZIONI PER I P.E. E P.D.C:	84
C AMBITI DI TRASFORMAZIONE E AMBITI SOGGETTI A P.A.	84
D INTERVENTI EDILIZI DIRETTI CON CONVENZIONAMENTO	85
E INTERVENTI IN AREE AGRICOLE:	85
Art 29. SERVIZI AGGIUNTIVI DI QUALITA'	86
Art 30. AREE AGRICOLE	86
Art 31. INDIRIZZI PER LE PIANIFICAZIONI COMUNALI COLLEGATE	87
A PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	87
B PIANO REGOLATORE DELLA ILLUMINAZIONE (P.R.I.C.)	87
C PIANO DEI SERVIZI E DEI SOTTOSUOLO (P.U.G.S.S.)	88
D PIANO ENERGETICO	88
E PIANO ZONIZZAZIONE ACUSTICA	88
F REGOLAMENTI DI QUALITA' URBANA	88
TITOLO IV TERRITORIO NON COSTRUITO	90
Art 32. AMBITO ESTERNO AL CENTRO CONSOLIDATO	91
A NORME GENERALI	91
B ZONA AGRICOLA PAESAGGISTICA	97
Art 33. AMBITI DI RISPETTO A SERVIZIO DELLE INFRASTRUTTURE	99
A RISPETTO CIMITERIALE	99
B RISPETTO STRADALE	99
C RISPETTO DI CAPTAZIONE ACQUE SORGIVE	100
D ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE (380/220/132 KV)	101
E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	101
TITOLO V AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	102
Art 34. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	103
A ZONA PREVALENTEMENTE BOSCATI DI CARATTERE PAESAGGISTICO	103

B PARCO DELLE CARTIERE	103
C ZONA BOSCATI	104
TITOLO VI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	107
Art 35. AMBITI DI TRASFORMAZIONE	108
A NORME GENERALI	108
B DESTINAZIONE D'USO E CAPACITA' EDIFICATORIA.....	109
C MODALITA' DI INTERVENTO NELLA CONFORMAZIONE DEGLI AMBITI	109
D AREE DI ATTENZIONE AMBIENTALE	114
E EDIFICI ESISTENTI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	114
F PEREQUAZIONE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	114
G REGIME GIURIDICO DEI SUOLI COMPRESI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE...	114
H AMBITO CONGELATO	115
TITOLO VII PIANO PAESISTICO COMUNALE	116
Art 36. PREVALENZA DELLE NORME AMBIENTALI	117
Art 37. V.A.S.	120
Art 38. V.I.C.	120
Art 39. INDIRIZZI E TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA.....	121
A TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI	121
B TUTELA E SVILUPPO DELLA VEGETAZIONE ARBOREA	121
C TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI	121
D TUTELA AMBIENTALE NEGLI INTERVENTI STRADALI E INFRASTRUTTURALI IN ZONE SENSIBILI	122
E TUTELA DELLA LUMINOSITA' NOTTURNA	122
F TUTELA IDROGEOLOGICA E SISMICA.....	122
Art 40. AREE VERDI INTERSTIZIALI NEL TERRITORIO CONSOLIDATO	122
A GIARDINI E PARCHI.....	122
B AREE PRIVATE A VERDE INTERNE AI LOTTI	123
C AREE PRIVATE A VERDE AGRICOLO	123
D AREE PREVALENTEMENTE BOSCAE.....	124
E AREE BOSCAE IN ZONA MONTANA.....	125
Art 41. ZONE DI SENSIBILITA' PAESISTICA: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	126
Art 42. FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	126
TITOLO VIII NORME FINALI E TRANSITORIE	127
Art 43. PISCINE E STRUTTURE SPORTIVE PRIVATE	128
Art 44. RECINZIONI.....	128
Art 45. RICICLO DELLE E ACQUE BIANCHE E DELLE ACQUE PIOVANE.....	128
Art 46. NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO.....	128
Art 47. MEZZI PUBBLICITARI.....	129
Art 48. P.A. E TITOLI EDILIZI IN CORSO DI EFFICACIA.....	129

Art 49. ORTOFOTO 2009 E CARTOGRAFIA DERIVATA	129
Art 50. ACCERTAMENTO DELLE SUPERFICI	130
Art 51. DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	130
Art 52. CIRCOLARI.....	130
Art 53. INDICATORI PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PGT.....	131
Art 54. VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE	131
Art 55. APPROSSIMAZIONI CARTOGRAFICHE	131
ALLEGATI.....	1
A ALLEGATO - 1 NORMATIVA PPR - ART. 16 BIS	1
B ALLEGATO.-2...IMPIANTI FISSI DI RICEZIONE RADIO TELEVISIVA.....	5
C ALLEGATO.-3...IMPIANTI E APPARECCHI TECNOLOGICI.....	8
D ALLEGATO.-4...IMPIANTI PUBBLICITARI E INSEGNE DI ESERCIZIO.....	13
E ALLEGATO.-5...ILLUMINAZIONE AMMESSE NEI N.A.F.	18
F SCHEDE E.R.S.A.F.....	20

TITOLO I - NORME GENERALI

Art 1. EFFICACIA DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

1. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni attuano quanto previsto nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi, nel Piano delle Regole, hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.
2. In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio.
3. In caso di contrasto, le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio locale.
4. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT il cui uso è in contrasto con quanto previsto dalle presenti norme tecniche o dalle tavole grafiche di PGT sono ammessi:
 - a. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
 - b. interventi imposti da leggi nazionali o regionali;
 - c. adeguamenti sanitari fino a max mq 5.00;
5. Per gli interventi edilizi (Autorizzazioni, D.I.A., P.d.C., S.U.A.P, P.E., P.I.I.,...) già rilasciati e/o già convenzionati dall'A.C. al momento dell'adozione del presente P.G.T. mantengono le loro previsioni per la durata prevista dalle vigenti leggi² anche in contrasto con le previsioni del presente PGT. Allo scadere di queste autorizzazioni non potranno più essere prorogati gli interventi in contrasto con il PGT vigente.
6. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile secondo le procedure previste dalla l.r. 12/05.

Art 2. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1. Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici vengono integralmente recepite dalla normativa prevista nel Documento di Piano.
2. Le definizioni degli interventi edilizi previsti nelle presenti norme fanno riferimento alle definizioni di cui all'art 27³ della L.R. 12/05 e s.m.e.i.;

² 1 anno per l'inizio lavori e 3 anni per completare i lavori, a far data dal rilascio dell'autorizzazione;
Per quanto riguarda gli interventi convenzionati vale il periodo previsto nella convenzione urbanistica,

³ Art. 27. (Definizioni degli interventi edilizi)

A DEFINIZIONE GENERALI

A.1 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Per “Nuclei di antica formazione” (N.A.F.) si intende l'area sulla quale insistevano edifici i cui sedimi sono individuati nella cartografia IGM di primo impianto⁴;

A.2 CENTRO STORICO

1. Per “centro storico” si intende quell'insieme di edifici costruiti anche fino agli anni 40 che per il loro insieme, struttura urbana, conformazione o tipologia sono testimonianze della cultura e della storia del luogo. Pertanto possono interessare aree esterne ai NAF ed escludere aree individuate nei NAF ma sulle cui aree non esistono gli edifici precedentemente individuati-

A.3 CENTRO ABITATO

1. Per “centro abitato”, definito all'art. 3 del D.Lgs 285/1992 e successive modifiche e integrazioni (Codice della strada) e all'art. 5 del DPR 495/1992 e successive modifiche e integrazioni (Regolamento di attuazione), si intende un insieme di edifici delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

A.4 CENTRO EDIFICATO

2. Per “centro edificato”, definito all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, si intende quello delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

A.5 UNITÀ EDILIZIA

1. Per “Unità edilizia” all'interno delle presenti norme si intendono edifici o complessi di edifici caratterizzati da: unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, anche storicamente accertata e non necessariamente coincidente con lo stato della proprietà per particelle catastali e uso.

B PARAMETRI E DEFINIZIONI DELLE SUPERFICI, ALTEZZE E VOLUMI:

B.1 ST - SUPERFICIE TERRITORIALE:

1. E' la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano Urbanistico Attuativo, Permesso di Costruire, Programma Integrato di Intervento altro tipo di piano prevista dalla legislazione vigente al momento della richiesta. Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi o servizi pubblici o di uso pubblico.

B.2 SF - SUPERFICIE FONDIARIA

1. E' la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.

B.3 SC - SUPERFICIE COPERTA:

1. E' la superficie determinata dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 1,60), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.

B.4 SLP – SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

1. E' la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne salvo le esclusioni di seguito indicate. Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:
 - a. le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
 - b. i balconi ed i terrazzi, ad esclusione dei balconi o logge chiusi su 3 lati;
 - c. i sottotetti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a m 2,40 al colmo, m 0,60 all'imposta e con una pendenza massima di 35°;
 - d. le superfici porticate impraticabili o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge, purchè non chiuse su tre lati, **i gazebi con intelaiatura leggera** e le superfici porticate private fino al **35 %** della SIp complessiva del fabbricato, calcolata al netto delle stesse logge e superfici porticate private, nonché delle altre detrazioni di cui al presente comma;
 - e. le superfici relative a spazi interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale) e/o seminterrati non emergenti oltre m 1,00 dal piano campagna, purché di altezza interna non superiore a m 2,50 . Sono ammesse altezze interne maggiori, per ragioni strutturali e architettoniche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi.
 - f. i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipino delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;
 - g. gli spazi con destinazione ad autorimessa. **(annessi ad edifici residenziali realizzati nelle aree urbane o extraurbane)**, nella misura massima di mq 1 ogni mc 10 di volume residenziale;
 - realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti, anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno;
 - destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari da trascrivere nel Registro dei vincoli edificatori di cui all' Art 14;

⁴ Alleato B del Decreto Dirigenziale 10.11.2006 n 12520

- h. gli atrii di ingresso ed i vani scala esterni alle singole unità immobiliari, aperti o chiusi di servizio alle unità immobiliari.
- i. Le superfici residenziali derivanti dal **recupero a fini abitativi dei sottotetti** esistenti, in accordo a quanto previsto dalla L.R. 12/05⁵;
- j. Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano:
- le aree a disposizione dei consumatori (gallerie di servizio ed accesso alle unità commerciali, uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori;
 - aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra;
 - locali per gli impianti tecnologici e simili;
 - locali per stoccaggio o magazzino dei materiali di vendita, qualora interrati o non emergenti oltre mt 1,25 su terreno piano e oltre mt 1,25 medio ponderale su versante inclinato.
- k. Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della SIp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale.
- l. Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo decreto di presa d'atto del Dirigente.
- m. I soppalchi non sono conteggiati come SLP di Piano quando sono realizzati in vecchi edifici, esistenti al momento della adozione del presente PdR e qualora le altezze interne degli edifici siano tali da rispettare tutti i requisiti igienico sanitari che devono presentare i soppalchi e gli spazi residenziali ad essi sottostanti. Sono conteggiati come SLP di Piano nel caso di edifici di nuova realizzazione quale che sia l'altezza interna degli stessi.

B.5 QZ - QUOTA ZERO

1. : è la quota più bassa dell'area interessata alla costruzione;

B.6 V - VOLUME:

1. è determinato dal prodotto della SIp per l'altezza virtuale di ogni piano considerata di m 3.

⁵ Titolo IV – ATTIVITA' EDILIZIE SPECIFICHE- Capo I Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti – art 63 Finalità e presupposti - art 64 Disciplina degli interventi -

C INDICI DI VERIFICA DELLA CAPACITÀ E DIMENSIONALE DEGLI INTERVENTI:**C.1 H1 - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI:**

1. Nei centri storici è l'altezza esistente e potrà essere modificata solamente con Piano di recupero, compatibilmente con i caratteri architettonici dell'edificio e dell'intorno; ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti;
2. Nelle zone edificate o da edificare, esterne ai centri storici, l'altezza degli edifici è determinata in modo virtuale dal n° dei piani previsti dalle presenti norme aventi un'altezza virtuale di mt 3,00, ed espressa nelle seguenti norme in n° di Piani attribuendo:
 - a. Un numero intero (1) per ogni piano abitabile con copertura orizzontale;
 - b. Un numero frazionale (0,5) per i piani a copertura obliqua (mansarda);
3. Non sono soggetti al rispetto della H1 prevista dalle presenti norme, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali: i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralici di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere.
4. L'altezza interna:
 - a. degli edifici ad uso residenziale, quandanche interrati in tutto o in parte, dovrà essere > mt 2.70;
 - b. dei vani con soffitto in legno è misurata come media dell'altezza dal pavimento alla media tra il sottoasse della struttura portante del soffitto e il tavolato soprastante;
 - c. dei sottotetti nel caso di recupero ai fini abitativi degli stessi va misurata come altezza media ponderale (pari al rapporto tra il volume sotteso dalla copertura e la sua superficie) e deve essere pari a 2.4m. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è sempre ammesso fermo restando le seguenti restrizioni:
 - per la tipologia dell'edificio e dell'intervento (vedi centri storici);
 - dall'altezza dei muri perimetrali interni al sottotetto da recuperare inferiore a cm 80
 - d. degli interrati destinati ad uso non residenziale (cantine, magazzini, garages,...) dovranno avere un'altezza massima di 2.5m;
 - e. degli edifici di servizio, isolati o facenti parte di edifici, sono in ragione delle necessità tecniche, fatto salvo il rispetto della tipologia e valore storico architettonico ed ambientale dell'edificio e del suo intorno;
5. E' ammessa a deroga alle norme sopra riportate per la realizzazione dei soli volumi tecnici (vani di ispezione alle coperture, vano degli ascensori,...) che comunque non potranno eccedere i mt 2,50

C.1.1 H2 - Altezza massima delle recinzioni

1. ed altre opere similari non potranno avere altezza superiore a mt 2,00: in sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni cieche, potranno essere previste aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive) come pure murature in pietra naturale secondo la texture delle murature esistenti nei centri storici limitrofi.

C.1.2 Qf e Qt - Rapporti massimi di copertura

1. rispetto alla superficie fondiaria (Qf) ed a quella territoriale (Qt): sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ($Qf = Sc/Sf$ e $Qt = Sc/St$).

C.1.3 Ut - Indice di utilizzazione territoriale:

1. è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la St ($Slp/St = Ut$) mq/mq

C.1.4 Uf - Indice di utilizzazione fondiaria

1. è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la Sf ($Slp/Sf = Uf$); l'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo, mq/mq

C.1.5 Utm – Indice di utilizzazione territoriale minimo:

1. è il rapporto minimo fra SIp che deve essere obbligatoriamente prevista in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a trasformazione urbanistica ed aree assoggettate a Piano esecutivo.

C.1.6 Ufp – diritto edificatorio in perequazione

1. è l'indice (espresso in SLP predefinita) che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune, anche mediante monetizzazione, di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica

C.1.7 Ds1, Ds2, Ds3:

1. sono le distanze minime, misurate in proiezione orizzontale, dell'edificio dal ciglio stradale (Ds1), dell'edificio dal confine di proprietà (Ds2) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds3), anche quando una sola parete sia finestrata. Per la verifica della Ds1, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti nelle tavole di azionamento. Il Piano delle Regole stabilisce le modalità applicative per il calcolo delle distanze.
 - a. Ds1: distanza manufatti ed edifici dalle strade;
 - b. Ds2 distanza da manufatti ed edifici dai confini di proprietà ;
 - c. Ds3: distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ;

C.1.8 Af

1. Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. In Zona A il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie

e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere della autorità sanitaria. Non formano parte della SLP le superfici destinate alle piscine o a vasche per qualsiasi utilizzo o destinazione ammessa,

C.1.9 Np

1. Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto ed area filtrante, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

Art 3. AREE DI PERTINENZA

1. E' considerata area di pertinenza degli edifici la quantità di superficie utilizzata necessaria nel calcolo della S.L.P. prevista nei diversi ambiti e per la quale è necessario dimostrarne la disponibilità al momento del rilascio della autorizzazione edilizia per la realizzazione dell'edificio;
2. Per quanto riguarda l'individuazione delle aree di pertinenza per gli edifici già realizzati e per i quali non è disponibile un atto autorizzativo che la identifichi si procede nel modo seguente:
 - a. utilizzando gli indici del presente P.G.T. a seconda della zona in cui insiste;
 - b. nelle zone in cui non è previsto indice di edificabilità, ai soli fini dell'individuazione dell'area di pertinenza, saranno attribuiti i seguenti indici:
 - i. 0,01 mq SLP/mq per gli edifici non agricoli in zona agricola;
 - ii. 0,25 mq SLP/mq per le aree all'interno del territorio consolidato;
2. L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria o SLP massima consentita dalle presenti norme.
3. Negli elaborati richiesti per i piani attuativi deve obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
4. In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere identificata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella degli edifici esistenti sui terreni confinanti.
5. Ai fini del calcolo volumetrico, qualora le norme lo richiedano, si definisce una capacità volumetrica virtuale secondo il rapporto di mc 3/ mq di SLP ;

Art 4. TRASLAZIONE DEI SEDIMI

1. Lo spostamento del sedime degli edifici in aree di proprietà, in modo parziale o totale, dall'originaria posizione è ammesso in tutto il territorio comunale in aree omogenee per destinazione d'uso, sempre che la loro tipologia, valenza storico-monumentale, visibilità, lo consenta e potrà essere attuato tramite:
 - a. Piano di recupero nei centri storici;
 - b. Permesso di Costruire Convenzionato nelle parti restanti del territorio comunale;

2. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri e le definizioni contenuti nel presente Piano delle Regole, per le zone in cui viene realizzato il nuovo edificio.

Art 5. TRASLAZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA

1. La capacità edificatoria prevista dal PGT, non utilizzata all'interno di un'area o di un edificio può essere tralata, in tutto o in parte, in un altro edificio od area a destinazione residenziale segnalando la traslazione/acquisizione della capacità insediativa nella richiesta autorizzativa all' A.C. per l'edificazione di un edificio; indicando l'area dell'edificio (mappali e proprietari) da cui è stata acquisita;
2. La traslazione della capacità edificatoria acquisita da privati avviene:
 - a. Senza alcuna corresponsione al comune se la traslazione avviene:
 - i. tra lotti della stessa proprietà;
 - ii. tra lotti confinanti;
 - iii. all'interno di uno stesso Ambito di Trasformazione urbanistica da DdP;
 - b. Con cessione del 40% all' A.C., della capacità tralata mediante atto unilaterale della proprietà originaria da allegare alla richiesta di edificazione della SLP tralata;
 - c. Con la trascrizione sul Registro dei Diritti Edificatori di cui all' Art 14;
3. L'utilizzo di capacità edificatoria dall'esterno non può superare il 50 % di quella esistente nell'edificio o nell'area di utilizzo, fermo restando i parametri di copertura e di altezza previsti nella stessa.
4. La SLP acquisita dall'A.C. nelle traslazioni avvenute tra privati sarà ceduta dalla A.C. ai richiedenti che ne potranno fare richiesta all'U.T. al costo definito dalla stessa A.C. e che potrà variare a seconda della localizzazione della stessa;
5. Al fine di attivare da subito la possibilità di cessione delle capacità edificatorie da parte del Comune, l'U.T ha una dotazione iniziale di mq 5.000 di SLP che sarà diminuita del 20 % ogni anno in modo da essere azzerata dopo il 1' quinquennio;

Art 6. PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

1. Negli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione,..., con P.E., o autorizzazione (D.I.A., S.C.I.A., P.d.C., P.d.C.C.,...) i richiedenti devono prevedere appositi spazi per parcheggi secondo le quantità di posti auto privati, a seconda delle diverse destinazioni d'uso, come sotto riportato

Destinazione d'uso	Rapporto posto macchina	Osservazioni
Residenza	1mq./10 mc	Della volumetria residenziale
	Min 1 posto auto	Singola unità immobiliare
Attività agricola	1mq./10 mc	Della volumetria residenziale

	Min 1 posto auto	Singola unità immobiliare
	1 posto auto/3 posti a sedere	per agriturismi
	1 posto auto/20 mc	per il resto
Attività terziaria		
commercio	1 posto auto/25 mq di SIp	
direzionali		
Turistiche	1 posto auto/3 posti letto	
Attrezzature private	1 posto auto/20 mq di SIp	
Attrezzature di servizio e sportive	1 posto auto/40mq di SIp	Comunque sufficienti per gli addetti previsti

2. Qualora non fosse possibile recuperare i parcheggi pertinenziali, specie nei centro storici o centri abitati, è facoltà dell'amministrazione comunale chiedere la loro monetizzazione a valori reali, riportati nella delibera riguardante gli Oneri di urbanizzazione (aggiornata periodicamente dalla AC).
3. Le superfici di cui sopra devono essere computate secondo i seguenti criteri:
 - a. il volume di riferimento è quello virtuale.
 - b. la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli, con l'esclusione degli spazi di manovra e delle rampe di accesso (superficie minima per posto auto 18,00 mq);
 - c. negli interventi di ampliamento, ferma restando la dotazione di spazi per parcheggi preesistenti, le superfici da destinare a parcheggio devono essere computate con riferimento al volume oggetto dell'ampliamento.
4. Per gli edifici a destinazione residenziale dovrà comunque essere assicurata la dotazione minima di 1 posto auto ogni unità immobiliare.
5. È ammessa la realizzazione di spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti con l'osservanza delle disposizioni agli art. 66, 67, 68, 69 di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
6. Ad eccezione degli edifici ricadenti negli ambiti urbanistici qualificati dal PdR come "nuclei di antica formazione", per gli edifici esistenti, al fine del recupero della dotazione minima degli spazi da destinare a parcheggio, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati a box o a posti auto individuali, anche in deroga agli indici di edificabilità prescritti dalle norme delle singole unità urbanistiche solo con trascrizione di vincolo di pertinenzialità, con l'osservanza dei seguenti parametri:
 - a. Altezza massima in colmo di m. 3,00 e un'altezza media di m. 2,40
 - b. Superficie massima da destinare a parcheggio = 10 % del volume esistente.
7. Utilizzo del patrimonio comunale: il Comune, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma

individuale ovvero societaria, può cedere in diritto di superficie aree del proprio patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali. La localizzazione di tali aree è individuata dal Comune mediante apposito bando destinato a persone fisiche o giuridiche proprietarie o non proprietarie di immobili, riunite anche in forma cooperativa, nonché ad imprese di costruzione, definendo:

- a. i requisiti dei soggetti aventi diritto;
 - b. le modalità di selezione delle richieste e di concessione del diritto di superficie sulle aree;
 - c. l'ambito territoriale di riferimento per soddisfare il fabbisogno di parcheggi delle unità immobiliari interessate;
 - d. la documentazione tecnico-progettuale necessaria;
 - e. le garanzie economico-finanziarie da prestare.
8. la dimensione minima dei box auto all'interno degli edifici è di mq 18,00 se singoli e di mq 30,00 se doppi.
9. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio alle disposizioni di cui all' articolo 68 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

Art 7. DESTINAZIONI D'USO

1. Il Piano delle regole definisce le destinazioni d'uso consentite nei diversi ambiti territoriali, raggruppandole nelle seguenti categorie.

A. RESIDENZA

C.2 RESIDENZA EXTRA AGRICOLA

1. Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in zone omogenee specificamente destinate a quell'uso, ovvero in altre zone come residenze di servizio, fatte salve, rispetto delle presenti norme di attuazione le edificazioni residenziali esistenti con relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme.

C.3 RESIDENZA AGRICOLA

1. Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di azienda agricola. Detta qualificazione spetta soltanto a nuove edificazioni nelle zone agricole o agli edifici ivi esistenti espressamente individuati e riconosciuti. Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva. La superficie lorda di pavimento di ciascuna residenza non potrà superare i 150 mq. e dovrà rispettare i disposti di cui all'art. 9 del D.L. 30.12.93 n. 557, convertito in legge 26.02.1994 n. 123 e successive modificazioni.

C.4 RESIDENZA EXTRA AGRICOLA IN ZONE AGRICOLE

1. Sono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito di aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in zona agricola ma espressamente riconosciuto non adibito all'uso agricolo.
2. **Residenza di servizio** Sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito di aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenti agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenza deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta.
3. **Residenza non riconosciuta nelle zone di piano** Sono gli edifici destinati, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi non pertinenti ad alcuna attività produttiva, commerciale od agricola e ricompresi in zone omogenee di piano non destinate prevalentemente alla residenza.

D TURISMO

D.1 AZIENDE ALBERGHIERE:

D.1.1 Alberghi

1. Sono aziende alberghiere le aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante. In relazione alle caratteristiche strutturali ed ai servizi che offrono, gli alberghi possono distinguersi anche nelle tipologie ed assumere le denominazioni sottoindicate:
 - a. **motel**: albergo che fornisce il servizio di autorimessa, con box o parcheggio, per tanti posti macchina o imbarcazione quante sono le camere o suites degli ospiti maggiorate del 10 per cento nonché i servizi di ristorante o tavola calda o fredda e di bar; fornisce inoltre servizi di primo intervento di assistenza ai turisti motorizzati e di rifornimento carburante anche mediante apposite convenzioni con operatori situati nelle vicinanze dell'esercizio;
 - b. **villaggio albergo**: albergo caratterizzato dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso inserito in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago degli ospiti;
 - c. **albergo meublè** o **garni**: albergo che fornisce solo il servizio di alloggio, normalmente con prima colazione e bar, senza ristorante;
 - d. **albergo – dimora storica**: albergo la cui attività si svolge in immobile di pregio storico o monumentale, con struttura e servizi minimo della classe tre stelle;
 - e. **albergo – centro benessere**: albergo dotato di impianti e attrezzature adeguati per fornire agli ospiti servizi specializzati per il relax, il benessere e la rigenerazione fisica (es. SPA), con struttura e servizi minimo della classe tre stelle.

D.1.2 Residenze turistico alberghiere (RTA).

1. Sono Residenze Turistico Alberghiere le aziende quando offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o più locali, dotati di servizio autonomo di cucina. La durata del periodo di permanenza non può essere inferiore a sette giorni.

D.1.3 Attività ricettiva non alberghiera Case per ferie

1. Sono case per ferie le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi, gestite al di fuori dei normali canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.

D.1.4 Affittacamere

1. Sono esercizi di affittacamere le strutture composte da non più di sei camere, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, le quali sono fornite alloggio ed eventualmente servizi complementari ai clienti. L'attività di affittacamere può essere esercitata in modo complementare rispetto all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, qualora tale attività sia svolta dal medesimo titolare in una struttura immobiliare unitaria. In tal caso, il Comune annota in calce all'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande, l'attività complementare di affittacamere svolta dal titolare.

D.1.5 Case ed appartamenti per vacanze

1. Sono definite case ed appartamenti per vacanze le strutture ricettive gestite in modo unitario, in forma imprenditoriale ed organizzate per fornire alloggio e servizi, con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi e non inferiori a sette giorni, in unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari. Le case ed appartamenti per vacanze si considerano gestite in forma imprenditoriale quando il soggetto ha la disponibilità, anche temporanea, di un minimo di tre appartamenti situati nel medesimo territorio comunale.

D.1.6 Ospitalità turistica bed & breakfast

1. È denominata bed & breakfast l'attività di carattere saltuario svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione.

D.1.7 Ostelli per la gioventù

1. Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani e degli accompagnatori dei gruppi di giovani, gestite da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, religiose o sportive.

D.1.8 Rifugi alpini

1. Sono rifugi alpini le strutture idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad alpinisti in zone isolate di montagna, raggiungibili attraverso mulattiere, sentieri, ghiacciai, morene, per periodi limitati nell'anno, ubicati, fuori dai centri urbani, a quota non inferiore a 1.000 metri di altitudine e in luoghi favorevoli ad ascensionisti ed escursioni. I rifugi alpini possono essere gestiti da enti pubblici e da enti od associazioni operanti statutariamente nel settore dell'alpinismo, nonché da privati.

D.1.9 Rifugi escursionistici

1. Sono rifugi escursionistici le strutture idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad alpinisti ed escursionisti in zone montane a quote non inferiori a 700 metri di altitudine.

D.1.10 Bivacchi fissi

1. Sono bivacchi fissi i locali di alta montagna non custoditi e di difficile accesso allestiti con un minimo di attrezzatura per fornire riparo agli alpinisti.

D.2 ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE E BAR

1. **Ristoranti** Sono locali di vario tipo (ristoranti, trattoria , locanda, pizzerie, ...) privati, aperti al pubblico per la somministrazioni di cibi e bevande da consumarsi preferibilmente in loco e serviti dal personale interno.

D.2.1 Self service

1. Sono locali privati aperti al pubblico per la somministrazioni di cibi e bevande da consumarsi preferibilmente in loco tramite self service e non serviti dal personale interno-

D.2.2 Bar

1. Sono locali privati aperti al pubblico di ristorazione per la somministrazioni in particolare di bevande, dolci o snacks da consumarsi in loco al bancone o al tavolo, serviti tramite self service o dal personale interno. È possibile avere all'interno del locale anche intrattenimenti dal vivo, dal televisore o altre tecnologie.

D.2.3 Locali da asporto, chioschi

1. Sono locali privati aperti al pubblico per la distribuzione di cibi e bevande da consumarsi in loco al bancone, al tavolo o esternamente, serviti tramite self service.

D.2.4 Locali speciali stagionali

1. Sono locali privati di diversa forma e struttura aperti al pubblico per la distribuzione di cibi e bevande da consumarsi all'interno e posti su terra ferma (verde pubblico o privato) oppure sullo specchio d'acqua del lago, attraccati in zona servita e sicura. .In genere ospitano musica dal vivo per serate danzanti e/o divertimenti. Solitamente hanno un periodo di apertura ridotta alla stagione estiva..

E DIREZIONALE**E.1 COMPLESSI PER UFFICI**

1. Sono le attività inerenti la produzione di servizi svolte in organismi edilizi autonomi, ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati. Tali attività consociate in unità tipologiche a prevalente destinazione direzionale consistono in uffici, studi professionali, ambulatori, ecc. a carattere privato; le banche e le sedi di attività finanziarie di interesse generale, di qualunque dimensione, sono assoggettate alle norme del presente articolo.

E.2 STUDI PROFESSIONALI

1. Sono le attività inerenti la produzione di servizi, rivolti sia alle persone che alle imprese ed a basso concorso di pubblico. Pur senza definire una specifica soglia dimensionale soddisfano il requisito singole unità immobiliari costituenti parte di unità tipologiche polifunzionali caratterizzate da frazionamento delle singole destinazioni d'uso.

E.3 UFFICI COMPLEMENTARI AD ALTRE ATTIVITÀ

1. Sono le attività direzionali connesse e complementari allo svolgimento di attività produttive o commerciali costituendone una specifica pertinenzialità che dovrà essere obbligatoriamente riconosciuta con vincolo registrato e trascritto.

F COMMERCIALE**F.1 ESERCIZI DI VICINATO**

1. Superficie di vendita non superiori a 150 mq.

F.2 MEDIA DISTRIBUZIONE DI VENDITA

1. Superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a **600** mq.

F.3 GRANDE DISTRIBUZIONE

1. Superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di media distribuzione di vendita.

F.4 CENTRO COMMERCIALE

1. Il Centro Commerciale si caratterizza, in tutto o in parte, per i seguenti elementi:

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

Si richiamano a titolo esemplificativo come rientranti nella definizione sopra richiamata i seguenti casi:

- i. insediamento commerciale costituito da un solo edificio, comprendente anche eventuali spazi pedonali, con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali al dettaglio integrati da attività paracommerciali e di servizio;

- ii. insediamento commerciale costituito da una aggregazione nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato, con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
 - iii. insediamento commerciale costituito da una aggregazione in aree commerciali contigue, di più edifici che per la loro particolare localizzazione lungo il medesimo asse viario o in zone determinate del territorio comunale si configurano come parchi commerciali; si considera parco commerciale un insieme di almeno 2 medie o grandi strutture ubicate in aree contigue, sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune;
 - iv. insediamento concepito ed organizzato per assolvere ad una funzione specifica diversa da quella commerciale (es. intrattenimento) dove è prevista una superficie di vendita complementare rispetto alla funzione principale per cui è stato progettato l'immobile, superiore al 20% della superficie lorda di pavimentazione.
2. Il ricorrere di tali elementi deve essere verificato in ogni caso, quale che sia la formula o la dizione commerciale (outlet, factory outlet, centro tematico, centro misto, parco commerciale, stocchista, spaccio e similari) adottata dal promotore o dal titolare in sede di esame della domanda tenendo anche conto degli esercizi preesistenti o solo autorizzati.

F.5 AUTOSALONI ED ESPOSIZIONI MERCEOLOGICHE

1. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della s.l.p. quando questa non sia superiore a 800 mq nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei restanti comuni e nella misura di ¼ della s.l.p. quando questa sia superiore ai predetti limiti.

F.6 PUBBLICI ESERCIZI

1. I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesse salette, spazi relativi al funzionamento, ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative (biliardo, sale giochi, etc.).

F.7 DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

1. Le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, e di servizio agli utenti.

G PRODUTTIVO

G.1 PRODUTTIVO EXTRA AGRICOLO IN ZONA AGRICOLA

1. Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento dell'attività agricola collocati in zona agricola ma espressamente riconosciuti non adibiti all'uso agricolo.

G.2 ARTIGIANATO DI SERVIZIO

1. Comprende tutte le attività produttive di servizio non moleste per emanazione di qualunque tipo e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita, ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. Nella destinazione sono compresi gli uffici amministrativi

della ditta. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei centri storici e dei quartieri residenziali esterni.

G.3 ATTIVITÀ NON RICONOSCIUTA NELLE ZONE DI PIANO

1. Sono gli edifici destinati ad usi produttivi non di servizio e ricompresi nelle zone di piano non destinate prevalentemente alle attività produttiva artigianale e industriale.

G.4 ARTIGIANATO E INDUSTRIA

1. Sono comprese nella industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta ed i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri

G.5 ATTIVITÀ ESTRATTIVA

1. Consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlata alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni.

G.6 DEPOSITI A CIELO APERTO

1. Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse.

G.7 DISCARICA CONTROLLATA

1. Insieme delle misure impiantistiche e gestionali finalizzate al controllo dei fenomeni di:
 - a. inquinamento delle falde acquifere
 - b. ammorbamento dell'aria
 - c. dispersione delle frazioni più leggere dei rifiuti
 - d. proliferazione di insetti e roditori, tipiche dello smaltimento incontrollato dei rifiuti

H AGRICOLO

H.1 DEPOSITI E STRUTTURE A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA

1. Sono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole e allo stoccaggio di materie e prodotti connessi con l'attività nonché le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione aziendale.

H.2 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI FAMILIARI

1. Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali aventi il seguente numero di capi: suini fino a 2 – ovini e caprini fino a 4 - bovini ed equini fino a 2. Avicunicoli fino ad un massimo di 20 capi adulti. Comunque per i capi suini, bovini, equini il peso complessivo non dovrà essere superiore a 10 quintali.

H.3 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI

1. Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali aventi il seguente numero di capi:
 - a. Bovini - Equini (tranne vitelli e carne bianca) numero massimo 200 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile 900 quintali.
 - b. Ovini - Caprini numero massimo 250 capi e comunque con peso vivo massimo ammissibile 100 quintali
 - c. Suini - Vitelli a carne bianca numero massimo di 70 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile 100 quintali.
 - d. Conigli numero massimo allevabile 2500 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile 100 quintali.
 - e. Polli – galline ovaiole – tacchini – anatre – faraone – struzzi numero massimo 2500 capi e comunque con un peso vivo massimo di 100 quintali.
 - f. Allevamenti di cani e pensioni con numero massimo di 10 capi.

H.4 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

1. Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali: Bovini - Ovini - Equini - Caprini - Suini - Polli - Conigli - Galline ovaiole - Tacchini - Anatre - Faraone - Struzzi e Cani con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore a limiti specificati al precedente punto, nonché tutti gli allevamenti di animali di pelliccia.

H.5 SERRE FISSE

1. Sono gli organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere semipermanente che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

I STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

I.1 DISCOTECHE E SALE DA BALLO

1. Sono compresi tutti gli spazi destinati al ballo e i relativi servizi connessi individuati in edifici autonomi e non consociati in unità tipologiche aventi diverse destinazioni.

I.2 ATTREZZATURE CULTURALI PER LO SPETTACOLO

1. Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze. Tali sono gli spazi a ciò adibiti negli organismi edilizi nonché i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

I.3 PARCHEGGI PRIVATI

1. Sono parcheggi privati delle singole unità tipologiche ad esse eventualmente legati con vincolo pertinenziale ai sensi della legge n° 122 del 24/03/1989 ovvero possono avere valore autonomo. Tali parcheggi possono essere ricavati nel sottosuolo o sul suolo, mediante opere di edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività produttive, commerciali e servizi di interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari di affluenza.

2. La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme all' **Art 6- PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI** .
3. E' obbligatoria la dotazione di "parcheggi privati" nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti per la parte ampliata, nelle ricostruzioni assimilate a nuova costruzione.
4. I parcheggi devono essere costituiti da uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di ml 5,00 x 2,50 o di ml.2,00 x 5,00 in caso di realizzazione di spazi in fregio alla viabilità esistente
5. I parcheggi interni all'edificio devono avere una dimensione minima di mq 18,00 per autovettura singola e di mq 30,00 per due autovetture. Sono ammessi, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorizzazione collettiva e gestione privata.

I.4 ATTREZZATURE SPORTIVE

1. Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio. La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e non costituisce aspetto essenziale degli impianti. Le attrezzature così definite possono essere di proprietà pubblica o privata con relativa convenzione per l'uso pubblico, ovvero di natura esclusivamente privata. Quando gli impianti siano di proprietà pubblica ovvero convenzionati per l'uso pubblico, essi sono computabili tra gli standard di livello comunale.

I.5 ATTREZZATURE SPORTIVE SPETTACOLARI

1. Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori. Quando pubbliche o convenzionate per l'uso pubblico, le relative aree sono da computarsi tra gli standard di livello comunale.

I.6 ATTREZZATURE PER LA SALUTE

1. Sono le strutture private destinate alla fruizione di servizi quali: case di cura, cliniche, case di riposo, alloggi protetti per anziani, beauty-farm, centri di riabilitazione e palestre.

J SERVIZI PUBBLICI

1. Sono gli spazi destinati a soddisfare i servizi pubblici. Sono specificati e computati nel Piano dei Servizi.

Art 8. VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

A AMBITO CONSOLIDATO

1. I mutamenti di destinazione d'uso sono assoggettati alla disciplina di cui agli articoli 51, 52 e 53 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.
2. I mutamenti di destinazione d'uso comportano il reperimento di eventuali aree o dotazioni aggiuntive per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, qualora la

nuova destinazione d'uso comporti una dotazione di servizi maggiore di quella della destinazione in atto.

3. La dotazione di servizi di riferimento è quella stabilita dal PdS. Le modalità per il reperimento delle eventuali dotazioni aggiuntive sono determinate dal Comune in idoneo atto unilaterale d'obbligo o convenzione, che costituisce parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo. In luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, il Comune, nei limiti di cui alle disposizioni del PdS, può accettare la cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

B AMBITO ESTERNO AL CONSOLIDATO

B.1 LA TRASFORMAZIONE D'USO A FINI RESIDENZIALI

1. E' ammessa in zona agricola per gli edifici a servizio dell'attività agricola (residenze, stalle depositi, laboratori,..) previo pagamento degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e degli standards urbanistici previsti per tale zona, qualora:
 - a. il proprietario agricoltore che abbia cessato la attività con la relativa cancellazione dall'albo degli imprenditori agricoli, con un vincolo della durata **di almeno 15 anni che** preveda la non cessione a terzi. Tale vincolo dovrà essere trascritto sui registri immobiliari e sul registro comunale dei vincoli edificatori;
 - b. l'edificio non sia più ad uso agricolo **da almeno 20 anni**, comprovato dalla cessazione ufficiale dell'azienda agricola precedentemente proprietaria;
 - c. si presenti la seguente documentazione:
 - i. richiesta all'AC del cambio di destinazione d'uso;
 - ii. pagamento degli oneri previsti per le "AREE DI COMPLETAMENTO" residenziale, compreso il pagamento della percentuale di SLP da perequazione;
 - iii. realizzazione di allacciamento alle reti tecnologiche in proprio o, in alternativa approvvigionamento (acqua potabile, energia elettrica,...) e smaltimento (fognatura) autonomo;
 - iv. pagamento dell' onere di urbanizzazione secondaria,
 - v. pagamento dell' onere sul costo di costruzione maggiorato del 5%
 - vi. monetizzazione delle Aree Standard;
 - vii. contributo da concertare con la A.C. sulle piantumazioni paesaggistiche;
 - viii. adesione obbligatoria al consorzio per la manutenzione della viabilità privata o consortile di accesso all'area di proprietà;
 - ix. impegno sottoscritto a rendere libero il passaggio per la frequentazione dei sentieri che passano nella proprietà;

B.2 LA TRASFORMAZIONE D'USO A FINI RICETTIVI RICREATIVI

1. E' ammessa per la **attività agrituristica** degli edifici a servizio dell'attività agricola , mediante richiesta di autorizzazione edilizia come prevista per le diverse zone agricole, con le previsioni edificatorie in esse previste;
2. E' ammessa per la **attività turistica non annessa alla azienda agricola** degli edifici a servizio dell'attività agricola, mediante procedura semplificata per le attività produttive in variante al PGT (S.U.A.P.);

Art 9. STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.G.T.

1. Gli strumenti attuativi del Piano di Governo del Territorio riguardanti parti del territorio consolidato sono quelli previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 3806 e dalla L R 11 marzo 2005, n. 127 . In particolare

A PIANI ESECUTIVI

a) Sono i PIANI ESECUTIVI previsti dalle norme in materia urbanistica;

- i. Strumenti attuativi conformi alle previsioni del P.G.T.:
- ii. Sono i piani attuativi e loro varianti, previsti dall'art 14 LR 12/2005.
- iii. Strumenti attuativi non conformi alle previsioni del P.G.T.:
- iv. Sono i piani attuativi e loro varianti, in variante alle previsioni del PGT, previsti al comma 5 dell'art 13 e per i quali si attua la procedura dell'art 13 della LR 12/2005.

b) PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC)

- i. Il permesso di costruire convenzionato (di seguito PCC) è lo strumento previsto dal PGT per l'attuazione dei disposti di cui all'articolo 36 della l.r. 12/5, al fine di assicurare la partecipazione degli interventi edilizi all'urbanizzazione del territorio, qualora ricorrano le fattispecie di cui alle lettere a) b) e c) del presente articolo.
 - a) Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione e gli interventi di nuova edificazione, non assoggettati a preventiva attuazione mediante piano attuativo, si attuano mediante PCC qualora sussistano le condizioni specificate nelle norme di governo che disciplinano i singoli ambiti urbanistici.
 - b) Il PCC costituisce, nei casi di mutamenti di destinazione d'uso, lo strumento di attuazione dei principi stabiliti dall'articolo 51 della l.r. 12/5,, per la cessione, da parte degli interessati, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive di aree per servizi e attrezzature di interesse generale dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. In tali casi il PCC, comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da

⁶ Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia Definizioni degli interventi edilizi

⁷ Legge per il governo del territorio

- trascriversi a cura e spese degli interessati, per le cessioni gratuite delle aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse generale.
- c) Il PCC costituisce lo strumento di attuazione degli interventi da attuarsi nei Centri Storici, al fine di governare, per gli aspetti planovolumetrici, le azioni di trasformazione e valorizzazione delle unità edilizie, laddove possibile secondo quanto previsto dall' art 12;
 - d) Non si applica il PdCC al rilascio di accessori all'abitazione, quali (piscine, impianti sportivi annessi alle residenze, ripostigli, parcheggi e ad interventi edilizi di modesta entità)
- ii. Il PCC comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per le cessioni gratuite o gli asservimenti all'uso pubblico delle aree necessarie per l'urbanizzazione.
 - iii. Ove necessario, il PCC comporta la realizzazione, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente in materia di lavori pubblici, a spese dei soggetti attuatori, della relativa viabilità atta a garantire l'accessibilità ai nuovi insediamenti. Le spese principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione o asservite e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico dei soggetti attuatori.
 - iv. Il PCC può prevedere il concorso di diversi soggetti attuatori e può prevedere che gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia possano essere realizzati per diversi lotti funzionali a condizione che la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo relativo al primo intervento, preveda il coordinamento progettuale per l'insieme delle opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intero ambito assoggettato a PCC e l'impegno alla realizzazione delle stesse, prima della richiesta del certificato di abitabilità per gli edifici direttamente serviti.
 - v. La convenzione, o l'atto unilaterale d'obbligo, relativa alle fattispecie di cui al punto a) del punto 1 del presente articolo, deve prevedere l'impegno degli interessati di procedere alla realizzazione degli spazi di sosta e di parcheggio secondo un progetto unitario e coordinato, anche nei casi in cui il PCC preveda il concorso di diversi soggetti e la realizzazione per diversi lotti funzionali; la realizzazione dei parcheggi relativi all'intervento oggetto di PCC, deve comunque garantire una soluzione architettonicamente e funzionalmente compiuta.
 - vi. La localizzazione dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere prevista all'interno del lotto di intervento e in modo da assicurare l'accesso diretto dalla viabilità pubblica o di uso pubblico. In caso di asservimento, la convenzione, o l'atto unilaterale d'obbligo, deve prevedere l'impegno del titolare dell'atto edilizio e dei suoi aventi causa, a non mutare la destinazione d'uso degli spazi asserviti e l'impegno alla manutenzione e alla conservazione delle aree e delle opere.

B NORME PARTICOLARI

B.1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica
2. Ai soli fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia sono considerati gli interventi che prevedono:
 - a. la demolizione inferiore al 50% della SLP esistente nell'edificio con successiva ricostruzione sullo stesso sedime,
 - b. variazione dell'edificio (all'interno od all'esterno); non comprese nella straordinaria manutenzione e finalizzate a:
 - i. consolidamento strutturale;
 - ii. adeguamento igienico sanitario;
 - iii. eliminazione barriere architettoniche; il vano ascensore può anche essere esterno alla sagoma originaria;
 - iv. introduzione di tecnologie e sistemi per il risparmio energetico o utilizzo/produzione di energie da fonti rinnovabili, anche esterno alla sagoma originaria;

B.2 ABBATTIMENTO E RICOSTRUZIONE

1. Per abbattimento e ricostruzione si intendono gli interventi che prevedono:
 - i. Una "ristrutturazione" anche con parziale demolizione e ricostruzione superiore al 50 % della SLP esistente;
 - ii. la totale demolizione con conseguente ricostruzione dell'edificio:
 - iii. con o senza aumento di volumetria;
 - iv. con la stessa o diverso sedime o sagoma dell'originario;

C TITOLI ABILITATIVI

1. I TITOLI ABILITATIVI alla realizzazione degli interventi edilizi sono quelli previsti dall'art. 27 della l.r 12/2005 e successive modificazioni intervenute ;

Art 10. INTERVENTI SU BENI PAESAGGISTICI

1. Per l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 34, comma 1 della l.r 12/05, l'autorizzazione paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal comune ai sensi dell'art 80, deve essere allegata alla richiesta dell'atto autorizzativo e la procedura del rilascio deve essere conforme al disposto dell'art. 82 della l.r 12/05.

2. L'allegato Art. 16 bis della normativa del PPR (Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici) in riferimento alla gestione dei beni paesaggistici regionali, di cui all'art. 134 del d. Lgs. 42/2004,

Art 11. NUOVE MODALITA' INTERVENTO

A PEREQUAZIONE

1. Considerate le caratteristiche distributive dell'urbanizzato e sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, sono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili e delle aree interessati dagli interventi gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, attribuendo una percentuale di capacità edificatoria derivante dalla perequazione per le opere realizzate in altro sito rispetto al luogo di intervento e definite dal PdS.
2. Ai fini della realizzazione della capacità edificatoria attribuita, nell'atto autorizzativo (P.E. o P.d.C.C.) si individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree fondiarie e le, eventuali, aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree di cui al punto successivo; fermo restando l'istituto della monetizzazione delle aree e delle opere dovute;

B COMPENSAZIONE

1. Fermo restando quanto disposto dall'art. 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308, alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio.

C INCENTIVAZIONE URBANISTICA

1. Il D.d.P. prevede, a fronte di rilevanti benefici pubblici⁸, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa per interventi edilizi finalizzati a
 - a. riqualificazione urbana;
 - b. iniziative di edilizia residenziale pubblica,
 - c. promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico,
 - d. recupero delle aree degradate o dismesse,
 - e. conservazione degli immobili di interesse storico-artistico
2. In applicazione dei principi stabiliti dal DdP, il PdR disciplina forme di incentivazione per la salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione delle abitazioni ed edifici nei centri storici..Gli

⁸ Vedasi tabella nel D.d.P.

interventi che possono usufruire dell'incentivo devono riguardare opere edilizie finalizzate al recupero dei fronti, prospetti e delle coperture, nel rispetto delle tipologie edilizie costanti nel contesto locale e con riferimento a elementi architettonici, materiali e modalità costruttive ricorrenti nell'identità dei centri storici così come riportati nelle relative schede o proposte dall'AC.

3. Gli incentivi edificatori sono aggiuntivi rispetto a quello previsti a punto precedente e sono commisurati in ragione dell'intervento di recupero previsto e dell'entità dello stesso, secondo le seguenti disposizioni:
 - a. in caso di realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari non costituenti l'intera unità edilizia individuata nell'elaborato di PdR, è previsto un incentivo edificatorio pari al **5%** della Slp dell'unità immobiliare oggetto di intervento;
 - b. in caso di realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari costituenti l'intera unità edilizia individuata nell'elaborato di PdR, è previsto un incentivo edificatorio pari al **10%** della Slp dell'unità edilizia oggetto di intervento;
 - c. in caso di piano di recupero che preveda:
 - i. realizzazione di interventi congiunti sugli edifici (di restauro o risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia) e di ristrutturazione urbanistica;
 - ii. l'intervento edilizio che riguardi almeno l'80% della loro Slp;
 - iii. l'attuazione dei percorsi di relazione interni o la riqualificazione dei percorsi esistenti (restauro o risanamento conservativo o ristrutturazione) riguardanti la pavimentazione, le mura storiche di confine proprietario e/o podere, illuminazione e componenti caratteristici e caratterizzanti la viabilità dei centri storici;

è previsto un incentivo edificatorio pari al 15% della Slp delle unità edilizie oggetto di intervento.

D CONCERTAZIONE

1. Nel caso di rilascio dell'autorizzazione degli interventi mediante atto convenzionato la A.C. può richiedere la monetizzazione o la realizzazione diretta delle opere di urb. 1' o 2' e di opere aggiuntive, previste nel Piano dei Servizi e/o nei singoli ambiti dal D.d.P. o del P.d.R., in quest'ultimo caso si deve utilizzare lo strumento della concertazione che prevede una fase di contrattazione delle opere richieste dalla A.C.. Al fine di evitare posizioni e proposte non economicamente sostenibili da parte del richiedente, deve essere tenuto in conto un equo bilancio economico tra i costi da sostenere e il legittimo utile del richiedente.

E COMMERCIALIZZABILITÀ DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. I diritti edificatori attribuiti dal PGT ad un'area o derivanti da perequazione, compensazione o incentivazione sono commerciabili negli ambiti e edifici a destinazione omogenea. A tal fine viene istituito il registro delle cessioni dei diritti edificatori, da aggiornare in continuo e reso pubblico, secondo modalità che la A.C. deciderà.

Art 12. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi dell'articolo 43 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 i titoli abitativi su edifici esistenti per ristrutturazione, ampliamento o per nuova costruzione sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione , in relazione alle destinazioni d'uso degli interventi stessi, salvo per:
 - a. gli edifici agricoli richiesti dall'operatore agricolo a titolo principale;
 - b. gli edifici per i quali sono previste le deroghe da leggi nazionali, regionali o comunali in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativi.
2. Il contributo dovuto per l' ampliamento e/o la nuova costruzione di edifici che sottraggono superfici agricole ed evidenziate nello stato di fatto mediante opportuna documentazione catastale e da ortofoto⁹ sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del 5 % sarà obbligatoriamente destinata a interventi forestali a rilevanza ecologica paesistica e di incremento della naturalità.

Art 13. MONITORAGGIO

1. Il Rapporto Ambientale sulla VAS prevede un monitoraggio con cadenza annuale che accompagnerà tutto il processo di attuazione del Piano e permetterà di valutare l'aderenza delle previsioni alle finalità dichiarate dal PGT.
2. Il monitoraggio deve consentire:
 - a. la verifica dello stato di attuazione delle previsioni,
 - b. il dinamismo del mercato immobiliare;
 - c. la presenza delle quote dell'invenduto;al fine di controllare la realizzazione di residenze non indispensabili e, in linea con gli orientamenti regionali, contenere il consumo di suolo.
3. Il monitoraggio dovrà riguardare anche le variazioni paesaggistiche con strumenti appropriati per:
 - a. la fornitura delle sezioni ambientali e vedutistiche ;
 - b. il controllo delle sezioni ambientali e vedutistiche
 - c. la realizzazione e implementazione del in 3D del territorio;
 - d. gestione e implementazione incrementale dell'archivio fotografico dei cambiamenti in atto.
4. Il monitoraggio è svolto mediante GIS, in modo da produrre i dati necessari alle azioni dei decisori futuri (tecnici e amministratori).

⁹ periodicamente la AC effettuerà una ortofoto dell'intero territorio per la verifica ufficiale dello stato di fatto del territorio- Al momento della approvazione del PGT- 2011-2012 la ortofoto ufficiale è stata effettuata nel 2009 all'interno del progetto SISCOTEL per la formazione Data Base Topografico (DB Topografico)-

Art 14. REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Ai fini di una corretta gestione e controllo dei diritti edificatori è istituito presso il settore Edilizia Urbanistica il REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI previsto dall'art 11 della L.R. 10/05. In esso saranno registrati a cura dell'U.T., al momento del rilascio delle autorizzazioni edilizie o alla sottoscrizione delle convenzioni, i vincoli urbanistici specifici di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, gravanti sull'area o sui mappali in cui insiste l'edificio/i applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.
2. Le richieste di autorizzazione ad interventi di edilizia residenziale (su nuove aree o su edifici esistenti) dovranno indicare la provenienza della capacità edificatoria utilizzata
3. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.
4. L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita, non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia. Ferma restando l'utilizzazione ai fini edificatori che ha interessato precedentemente l'area asservita, è fatta salva la facoltà di utilizzare indici diversi, che si rendano applicabili successivamente all'asservimento, per effetto di variazione negli strumenti di pianificazione comunale.
5. Il Registro dei diritti edificatori sarà gestito mediante il sistema geografico comunale G.I.S. predisposto per la realizzazione del P.G.T. ovvero in forma cartacea fino al completo funzionamento del G.I.S.

TITOLO II - TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO

Art 15. PAESAGGIO URBANO

1. In attuazione degli indirizzi e delle finalità poste dal Piano Paesistico Comunale (da considerare per ogni tipologia di intervento e a cui si rimanda nell'apposito documento) la loro attuazione è finalizzata alla riqualificazione del paesaggio urbano ed extraurbano interessato dagli edifici mediante:
 - Interventi appropriati di “decoro architettonico” sugli edifici di nuova edificazione o di ristrutturazione, sia nella loro forma che nella texture delle facciate esterne;
 - Interventi sul verde interno di pertinenza degli edifici, diminuendo al minimo possibile le aree libere di piazzale e aumentando al massimo le aree a verde ;
 - Interventi di manutenzione e valorizzazione del verde, anche ad uso agricolo nelle aree , oltre alle aree di pertinenza dell'edificio , all'interno però dell'area di proprietà in cui si può trovare l'edificio (es broli, are agricole recintate o non,...);
2. Gli spazi urbani (strade, piazze, vicoli, giardini, parchi ecc.) rappresentano il sistema che caratterizza la città da un punto di vista del paesaggio urbano.
3. La riqualificazione organica degli spazi e delle attrezzature pubbliche deve perseguire le seguenti finalità:
 - a. coordinare tutti gli interventi di arredo urbano, pavimentazione e illuminazione, mediante un progetto unitario che ricollegli i diversi episodi dell'area centrale e consenta di rileggere correttamente le gerarchie e il peso degli spazi;
 - a. valorizzare il verde prestando attenzione alle connessioni con il sistema delle piazze e delle strade;
 - b. prescrivere, per gli interventi privati sullo spazio pubblico o interessanti lo stesso (plateatici, tende, insegne, ecc.) criteri e requisiti atti a garantire un loro contributo alla riqualificazione dello spazio.
4. Gli obiettivi di cui sopra possono essere perseguiti direttamente mediante l'approvazione e l'attuazione di un progetto unitario (ad es Il Piano di riqualificazione urbana) oppure demandati a regolamenti successivi o atti da definire nel rilascio delle autorizzazioni edilizie (autorizzazione per singolo edificio o piano esecutivo).

A COMPONENTI PAESISTICHE

1. Nella attuazione degli ambiti del consolidato, oltre a quanto sopra riportato, devono essere attentamente considerate le componenti paesistiche nella loro puntuale individuazione,

descrizione, criticità e tutele¹⁰. In generale le componenti paesistiche da considerare, negli ambiti del territorio consolidato, sono individuate nel seguente elenco:

I. I COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

- I.07 Filari alberati
 - Siepi stradali e inter poderali
- I.08 Terrazzi naturali
- I.14 Corpi idrici principali: fiumi, torrenti e loro aree adiacenti (ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura e del fondovalle e delimitate da orli di terrazzo)

II. COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE

- II.01 Colture specializzate: - vigneti
- II.02 Colture specializzate: - vigneti
 - Colture specializzate: - oliveti
- II.07 Seminativi arborati
- II.09 Terrazzamenti con muri a secco e gradonature

III. COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

- III.01 rete stradale storica principale;
 - III.02 rete stradale storica secondaria
- ARCHITETTURE E MAUFATTI STORICI PUNTUALI**
- ARCHITETTURE RELIGIOSE:**
- III.05 chiesa, parrocchia, pieve, santuario;
 - III.06 monastero, convento, eremo, abbazia, seminario;
 - III.07 santella, edicola sacra, cappella
- ARCHITETTURE MILITARI ED OPERE DI DIFESA**
- III.08 castello fortezza, torre, edificio fortificato
- ARCHITETTURE RESIDENZIALI**
- III.09 palazzo, parchi e giardini storici viali alberati,
 - III.11 villa, casa;
- ARCHITETTURE PUBBLICHE E MONUMENTI CIVILI**
- III.10 ospedale, complesso ospedaliero, casa di cura;
 - Architetture vegetali;
 - III.12 altro (monumenti civili, fontana)
- ARCHITETTURE DEL TURISMO**
- III.13 Alberghi storici, luoghi di ristoro, di sosta;
- ARCHITETTURE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E DELLE INFRASTRUTTURE**
- III.15 edifici produttivi, industrie
 - III.16 case e villaggi operai

¹⁰ Integralmente riportare al TITOLO V- PIANO PAESISTICO COMUNALE delle presenti norme

- III.17 centrale idroelettrica
- III.19 ponte

IV. COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

- IV.01 Centri e nuclei storici;
- IV.02 Aree edificate (destinazione. non produttive)
- IV.03 Aree edificate (destinazione. produttive)
- IV.04 Aree impegnate dai P.R.G. vigenti (destinazione. non produttive)
- IV.05 Aree impegnate dai P.R.G. vigenti (destinazione. produttive)
- IV.07 Viabilità non storica esistente
- IV.08 Viabilità in costruzione e/o di progetto

V. COMPONENTI DI CRITICITA' E DEGRADO DEL PAESAGGIO

- V.02 ambiti di degrado o compromissione e soggetti ad usi diversi per usi antropici

VI. RILEVANZA PAESISTICA: COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO.

- VI.01 Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico - ambientali e storico culturali che ne determinano la qualità nell'insieme. Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico - culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici d'elevata significatività;
- VI.02 Contesti di rilevanza storico - testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici);
- VI.03 Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks);
- VI.04 Punti panoramici
- VI.05 Visuali panoramiche
- VI.06 Sentieri di valenza paesistica (in coerenza con il piano sentieristico provinciale e con le realizzazioni e/o progetti di piste ciclo- pedonali in corso)
- VI.07 Itinerari di fruizione paesistica

B RIQUALIFICAZIONE SPAZI PUBBLICI DEL N.A.F.

1. Gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici dei centri storici , per l'interesse che rivestono per l'intera collettività urbana, possono trovare esecuzione come Servizi di qualità aggiuntiva nel contesto dell'attuazione degli interventi previsti dal Documento di Piano o dal Piano delle regole allorquando sia possibile (per ambiti di trasformazione o permessi di costruire convenzionati), anche quando non collocati nelle immediate adiacenze di questi, alla stregua delle altre opere di interesse generale.

C COMPONENTI COSTITUTIVE ESTERNE AGLI EDIFICI

1. La realizzazione degli impianti tecnologici , impianti di condizionamento degli edifici, le antenne e parabole televisive, insegne pubblicitarie, illuminazione pubblica,.. deve rispettare il decoro del

centro storico e del centro abitato, valorizzandone il contesto urbano. A tal fine si riportano in allegato i regolamenti per la loro applicazione riferiti alle installazioni di :

- a. impianti tecnologici esterni agli edifici
- b. impianti pubblicitari e insegne di esercizio e insegne ;
- c. impianti di illuminazione;

D TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE

1. In tutti gli ambiti urbanistici ad eccezione per i nuclei di antica formazione in cui è suddiviso il Piano, nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzioni di interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde profondo una percentuale del lotto non inferiore al 20%, salvo quanto previsto nelle specifiche norme di zona.
1. Negli ambiti di trasformazione, in caso di nuove costruzioni o di aumento della superficie coperta dei fabbricati esistenti, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%, salvo quanto previsto nelle specifiche norme di zona.
2. L'area da riservare a verde può essere interessata da costruzioni nel sottosuolo, non solo per autorimesse pertinenziali ma anche per edifici ipogei, residenziali o meno, con la ricostruzione del terreno naturale al di sopra degli edifici mediante interventi di impermeabilizzazione, di drenaggio delle acque e di riporti di terra di idoneo spessore e nuova vegetazione.
3. La percentuale del lotto a verde s'intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari.
4. Gli edifici ipogei, in tutto o in parte, dovranno avere una intercapedine aerata di almeno cm 50 sui muri laterali;
5. Le alberature di alto fusto esistenti (con diametro superiore a cm. 40 misurato ad un metro da terra), dovranno essere conservate e tutelate; il Comune potrà consentire l'abbattimento purché siano adeguatamente sostituite nell'area circostante o in altra area in accordo con la A.C. .
6. In tutte le zone del territorio Comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti, salvo proposte approvate in sede di Permesso di Costruire diverse o previste da un apposito Piano Comunale riguardante la sentieristica o il paesaggio nella fascia collinare o montana.
7. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.
8. I percorsi pedonali saranno costruiti a cura di chi compie interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di ml 2,50 salvo casi di comprovata impossibilità.
9. L'area dei percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area indicata come edificabile; non computata ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini. In casi eccezionali i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici di uso pubblico. I percorsi pedonali realizzati in sede di edificazione dei singoli interventi, potranno essere eseguiti anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.
10. La realizzazione od il ripristino dei percorsi storici saranno eventualmente oggetto di appositi progetti approvati dagli organi competenti, specie nelle aree di interesse del PIF e/o della ZPS prevedendo:

- a. la conservazione o il ripristino delle pavimentazioni qualora esistenti o storicamente accertate, specialmente storiche, e la loro integrazione con materiali coerenti;
- b. la dotazione di adeguati spazi di sosta;
- c. l'integrazione della Legge 13/89 per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

11. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli ambiti agricoli.

E INDICAZIONE GENERALI PER GLI INTERVENTI

1. La progettazione degli interventi terrà conto dell'importante valore estetico-percettivo rivestito dagli spazi verdi, che possono contribuire a creare un ambiente gradevole e a migliorare la qualità complessiva degli spazi edificati.
2. Per la progettazione delle aree verdi si dovrà pertanto considerare con attenzione il rapporto con il contesto paesistico, tenendo conto delle indicazioni della dGR del 8.11.2002, n. VII/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", con particolare attenzione, al trattamento delle superfici libere, alla scelta delle essenze e alla disposizione delle stesse:
 - a. rispetto delle regole morfologiche di organizzazione del comparto urbano con il mantenimento degli allineamenti consolidati di edifici e recinzioni;
 - b. coerenza con le connotazioni degli spazi verdi limitrofi e adiacenti, privilegiando ad esempio: la continuità di siepi basse/cespugliose o alberate a delimitazione del lotto ove già consolidate quale connotazione del comparto urbano; il trattamento a giardino in contesti residenziali fortemente progettati e quello a prato e macchie boschive in contesti a connotazione più naturale; la coerenza con le tessiture del territorio rurale, anche in funzione di ricomposizione paesaggistica dei margini urbani, in situazioni di frangia;
 - c. rispetto della riconoscibilità degli elementi verdi connotativi del sistema degli spazi pubblici o rimarcanti presenze culturali e paesaggistiche consolidate, valutando per esempio con attenzione l'introduzione di siepi o alberate al fine di evitare di entrare in competizione con filari consolidati e viali alberati eventualmente adiacenti, per non mortificare continuità e riconoscibilità di componenti ad elevato valore simbolico ed identitario del paesaggio;
 - d. salvaguardia e valorizzazione degli elementi verdi connotativi del sistema degli spazi pubblici o rimarcanti presenze culturali e paesaggistiche consolidate, valutando per esempio con attenzione l'introduzione di filari ed essenze ad alto fusto in aree limitrofe a viali alberati, alberate monumentali o rimarcanti particolari con visuali al fine di non mortificare e non compromettere continuità e riconoscibilità di componenti ad elevato valore simbolico ed identitario del paesaggio;
 - e. tutela e valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, naturali o artificiali, eventualmente presenti;

- f. rispetto degli andamenti morfologici del terreno (terrazzamenti in collina e montagna, continuità del piano di campagna e rispetto delle scarpate morfologiche in pianura ...);
 - g. tutela e valorizzazione di tutti gli elementi propri della tessitura territoriale storica ancora riconoscibili (rogge ed altri elementi dell'idrografia, percorsi, accessi e relativi corredi verdi, manufatti e muretti di delimitazione o accesso agli insediamenti, ..)
3. Il posizionamento delle specie arboree e arbustive, nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, dovrà evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle diverse specie impiantate. La selezione delle specie e il loro posizionamento terrà conto anche delle funzioni di ombreggiamento che possono contribuire al raffrescamento degli ambienti interni.
- h. Relativamente alla scelta delle essenze e delle specie da impiantare:
 - i. è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della regione Lombardia, come indicate nell'allegato C del Regolamento Regionale n.5 del 20 luglio 2007 "Norme forestali regionali in attuazione dell'articolo 11 della legge regionale 28 ottobre 2004, n.27" (1° Suppl. Straord. BURL n. 30 del 24.7.2007), ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale. Sono comunque da evitare le specie esotiche invasive di cui alla l.r n.10 del 31 marzo 2008, come indicate alla DGR del 24.7.2008, n.7736;
 - j. a quote inferiori a 600 s.l.m. si dovranno utilizzare esclusivamente latifoglie o ulivi laddove l'area sia interclusa fra oliveti o ne sia stata interessata precedentemente;
 - k. si avrà cura di attenersi scrupolosamente alle disposizioni in materia fitosanitaria, al fine di evitare la diffusione di organismi nocivi.
4. Qualora gli interventi edilizi insistano su una superficie fondiaria superiore ai 9.000 mq, sarà obbligatorio, relativamente alla progettazione degli spazi verdi, integrare la pratica edilizia con il progetto a firma di un tecnico agronomo-forestale che, oltre a definire l'impianto arboreo, preveda un piano di manutenzione del verde. Inoltre si dovrà prevedere una densità minima di 200 piante per ha, salvo previsioni specifiche del PdR o del DdP.
5. Il Regolamento Comunale del verde, qualora vigente, potrà costituire un ulteriore riferimento per quanto concerne l'attuazione della norma.

F MODALITÀ PER L'APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO

- 1. Al fine dell'applicazione dell'articolo, gli elaborati relativi all'intervento di cui di effettua la valutazione paesaggistica e si chiede l'autorizzazione edilizia (nelle sue diverse proposizioni e articolazioni) dovranno essere integrati con:
 - a. uno specifico elaborato che dimostri:

- la rispondenza alle indicazioni di cui sopra e al dimensionamento delle relative aree, con l'indicazione cartografica dei suddetti spazi;
 - un elaborato cartografico dovrà indicare rispetto ai confini di proprietà le aree verdi contermini, la presenza di aree verdi pubbliche o di uso pubblico, il disegno dei corridoi ecologici del sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato, come definito nel Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio;
 - gli eventuali elementi verdi fortemente connotativi dell'intorno (coni visuali, monumenti naturali, viali alberati,...);
- b. un elaborato prospettico che illustri l'inserimento paesistico dell'intervento complessivo, con particolare attenzione alla visuale da spazi pubblici o di uso pubblico;
- c. la dichiarazione a firma del tecnico progettista, in sede di progetto edilizio, della rispondenza ai presenti criteri;
- d. la dichiarazione d'impegno, a firma del proprietario dell'area oggetto dell'intervento, alla conservazione e manutenzione dei suddetti spazi, nonché d'impegno a richiedere la verifica da parte dei tecnici comunali dopo 5 anni dall'impianto delle essenze e specie arboree;
- e. il progetto a firma di un tecnico agronomo-forestale con le indicazioni per l'impianto delle specie vegetazionali e il piano di manutenzione, qualora l'intervento edilizio insista su una superficie fondiaria superiore ai 9.000 mq.

Art 16. AMBITI ARCHEOLOGICI O STORICI,

A AREA ARCHEOLOGICA

A.1 DESCRIZIONI

1. L'ambito archeologico riguarda soprattutto l'area interessata da ritrovamenti archeologici. Il P.G.T. individua l'area con apposito simbolo nella cartografia di piano, riguardante l'area della "Villa di Nono Arii" posta nella parte nord del promontorio di Toscolano, contiguo con il complesso della chiesa parrocchiale e della Madonna del Benaco. In essa sono operanti i vincoli di cui alle leggi vigenti in materia archeologica ed ambientale.

A.2 CRITERI DI INTERVENTO

1. Nella zona archeologica e nella fascia di mt 150 da essa ogni operazione di scavo dovrà essere preventivamente comunicata con raccomandata alla A.R. o P.E.C: alla Soprintendenza competente per territorio e, per conoscenza, alla A.C.

A.3 PRESCRIZIONI GENERALI SU TUTTO IL TERRITORIO

1. Qualora, nel corso dei lavori di qualsiasi natura e in qualsiasi zona del territorio comunale avvengano ritrovamenti di reperti archeologici e/o storico-artistici è fatto obbligo al proprietario e/o concessionario, al Direttore Lavori ed all'Impresa di denunciarli alle competenti autorità.
2. Il ritrovamento di elementi edilizi di interesse storico, architettonico ed artistico nel corso dei lavori, ha come conseguenza la sospensione dell'atto autorizzativo ed il fermo dei lavori, che potranno essere ripresi con gli interventi ammessi o prescritti nell'apposito atto dell'autorità competente, che garantisca la conservazione ed il recupero degli elementi ritrovati.

B NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)

B.1 DESCRIZIONI

1. Il PGT individua come NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.) le parti di territorio interessate dagli "insediamenti storici" presenti nella carta I.G.M. del 1886, indipendentemente dalla attuale esistenza o meno degli edifici in essa rilevata. Il valore dell'individuazione dei NAF ha un solo valore ricognitivo dell'uso del suolo nel passato, -Le indicazioni relative agli edifici ricadenti nei NAF si trovano nell'allegato dei centri storici-
2. I possibili interventi di nuove costruzioni nelle aree individuate come NAF ed esterne alle aree dei centri storici dovranno essere preceduti da opportuno studio di fattibilità archeologica in quanto su di esse erano presenti edifici al 1886-
3. L'A.C. potrà chiedere l'intervento della Soprintendenza Archeologica qualora lo studio di fattibilità archeologica individui o stimi la possibile presenza di resti di edifici di interesse archeologico.
4. Qualora la Soprintendenza Archeologica rilevi interesse sull'area ci si dovrà attenere alle sue prescrizioni, anche in contrasto alle norme del P.G.T;

C CENTRI STORICI

1. Il PGT individua come Centri Storici le parti del territorio interessate da insediamenti che, indipendentemente dalla loro presenza nei NAF, interessano insediamenti attualmente esistenti e sono costituiti da strutture ed agglomerati edilizi contraddistinti da:
 - a. strutture edilizie, semplici o complesse, aventi un carattere identitario dell'organizzazione spaziale urbana, espresso dal valore morfologico degli insediamenti o dal valore tipologico dell'architettura degli edifici.
 - b. strutture edilizie che rappresentano un'identità culturale riconoscibile nella relazione tra gli edifici, i nodi dello spazio pubblico e privato, i tracciati di strutturazione dell'impianto urbano e gli spazi aperti di relazione con le altre parti del costruito.
2. Destinazioni d'uso ammesse: residenza, strutture commerciali compatibili con esclusione della media e grande distribuzione., turistico-alberghiere e servizi di sostegno (in genere) a tale attività, servizi di interesse collettivo, servizi pubblici e socio-sanitari.
3. I centri storici individuati sono sotto riportati e le schede relative alla loro consistenza e caratteristiche sono rimandate all'allegato grafico. Nella tabella sotto riportata sono evidenziati i

centri storici divisi fra il territorio di Maderno e Toscolano riportando anche i piccoli nuclei che costituiscono un centro storico:

MADERNO;		TOSCOLANO	
BEZUGLIO	MACLINO	CECINA	GAINO
BORNICO	SANICO	PULCIANO	MORNAGA
	GROTEN STINA	CABIANA	FOLINO
	VIGOLE	ROINA	CERVANO
		MESSAGA	SAN GIORGIO
			SUPINA

C.1 CRITERI E PRESCRIZIONI GENERALI NEI CENTRI STORICI

1. Le finalità degli interventi in tali ambiti, sono orientate all'integrazione delle azioni di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione, coniugando la tutela, la conservazione e la valorizzazione come premessa per una vivibilità e vitalità dei nuclei storici. Corollari di tali finalità sono:
 - a. migliorare la qualità della vita urbana e favorire contemporaneamente lo sviluppo culturale sociale ed economico;
 - b. individuare la protezione del patrimonio culturale come elemento essenziale dell'assetto del territorio, favorendone, nel rispetto del carattere architettonico e storico, l'utilizzazione tenendo conto delle necessità della vita contemporanea;
 - c. incoraggiare le iniziative private in materia di valorizzazione, conservazione e restauro.
2. Gli interventi sugli edifici, che non hanno ancora subito trasformazioni, devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.
3. Le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio e l'allineamento in presenza di cortine continue, salvo quanto diversamente specificato per ciascuna categoria (monumentale o altro) in cui vengono classificati gli edifici e le modalità di intervento.
4. Sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) per il risparmio energetico, purché integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in relazione alla categoria di intervento di appartenenza o messi a terra nell'area libera di pertinenza dell'edificio.
5. A tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesistico-ambientale, è vietata la nuova installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo il comprovato interesse pubblico o generale.

6. La delimitazione dei centri storici è fissata negli elaborati relativi al Piano delle Regole e gli interventi edilizi:
 - a. sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche alle quali appartengono gli edifici;
 - b. sono subordinati ai piani urbanistici esecutivi gli interventi che interessano:
 - o più unità immobiliari;
 - o incremento volumetrico o variazione di sagoma;
 - o cambio di destinazione d'uso: oltre il 20 % della SLP interessata;
7. In tutti gli interventi ci si dovrà attenere ai seguenti criteri fondamentali:
 - c. - il recupero, sia esso di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o urbanistica, deve intendersi come un'operazione diretta a conservare, ritrovare e facilitare la lettura di tutte le testimonianze storiche ed architettoniche di ogni elemento costitutivo dell'edificio o degli edifici oggetto di intervento, integrandone e trasmettendone i valori anche con operazioni di rinnovo.
 - d. - il restauro ed il risanamento conservativo degli edifici esistenti che mantengono ancora il loro originario carattere storico devono essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti, garantendone con opportuni ed aggiornati interventi la salvaguardia e la conservazione.
 - e. - l'intervento di recupero deve essere sempre riconoscibile e denunciato. Potranno integralmente ricostruirsi solo quelle opere essenziali al mantenimento ed alla conservazione di elementi storici o culturali; in tali casi la ricostruzione deve essere, non solo esaurientemente documentata, ma in linea di massima eseguita con materiali originali di tradizione locale.
8. In ogni intervento dovrà essere usato ogni accorgimento affinché, anche mediante l'uso coerente di materiali e colori, siano salvaguardate al massimo ed opportunamente valorizzate tutte le caratterizzazioni formali interne ed esterne anche minori, ma significative dal punto di vista storico ed ambientale, siano esse di proprietà pubblica o privata, quali porticati, loggiati, volte, soffitti, pavimenti, porte, finestre, portali, pilastri e colonne, scale, balaustre e ringhiere, camini, pozzi e fontane, edicole con immagini religiose, lapidi, targhe varie, arredi di parchi e giardini, orti e giardini con le loro murature di confine, pavimentazioni lapidee di cortili e strade, nonché le insegne, le mostre di vetrine e l'arredo interno di negozi ed esercizi pubblici, che risultino realizzati prima del 1940 e gli elementi caratteristici dell'arredo urbano quali chioschi, cabine, sistemi di illuminazione e di segnaletica stradale.
9. Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza, deve ai sensi delle vigenti leggi in materia di tutela dei beni monumentali e paesaggistici, darne immediato avviso al Sindaco per i provvedimenti di rispettiva competenza.
10. Per i locali ad uso commerciale posti a piano terra non sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso.

11. Nei centri storici, ad esclusione di quelli monumentali e compatibilmente con la tipologia dell'edificio, è consentito un incremento volumetrico:
 - a. una tantum per la creazione di servizi igienici, nonché per l'eliminazione delle barriere architettoniche (Ascensori, ampliamenti scale, creazione di scivoli ... etc) pari al 10 % della SLP interessata;
 - b. per premialità per un max del 15 %;
 - c. per commercializzazione delle capacità insediative nelle modalità previste dalle presenti norme.
12. I giardini ed orti esistenti sono soggetti a risanamento conservativo; in essi è vietata ogni forma di nuova pavimentazione, la creazione di nuove recinzioni, la realizzazione di nuove costruzioni anche interrato, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di autorimesse pertinenziali; in questo caso non sono consentite rampe di discesa e le autorimesse dovranno essere servite da meccanismi di accesso verticali o da rampe di accesso non pavimentate.
13. È ammessa la realizzazione di pergolati o strutture simili purché siano aperte su almeno tre lati e siano coerenti con l'impianto e le caratteristiche del luogo.
14. È ammessa la realizzazione delle strutture di servizio quali piscine, autorimesse compatibilmente con la struttura e tipologia dell'edificio.
15. È vietato il frazionamento di corti o spazi unitari con recinzioni di alcun genere. In sostituzione di quelle esistenti potranno essere utilizzate recinzioni che rispettino la tipologia esistente, sia nella forma, sia nella composizione materica, sia nei colori, ovvero essere utilizzate nuove tipologie che più si rifacciano al contesto.
16. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi da eseguire in conformità della LR 12/2005 dovrà essere valutato e disciplinato da apposito atto di convenzionamento, secondo le norme previste dal presente P.d.R. in fatto di aumento di SLP, e soprattutto recepito il parere della commissione paesaggistica e della Soprintendenza competente. Dal recupero dei sottotetti rimangono esclusi gli edifici classificati nella Categoria 1 EDIFICI MONUMENTALI
17. Alla presentazione della richiesta di autorizzazione dell'intervento sugli edifici nei Centri Storici il richiedente può chiedere di riconsiderare la categoria attribuita dal PGT (nell'apposito allegato grafico), all'edificio con opportuna motivazione e adeguata documentazione storica- Dalla accettazione di questa proposta consegue la variazione delle modalità di intervento.

C.2 CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO

1. Tutti gli interventi all'interno del perimetro del Centro Storico dovranno essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive di piano così come definite:
 - a. Dalle singole schede predisposte per gli edifici di particolare interesse o rilevati dalle schede;
 - b. Dalle tavole di progetto allegate al PGT e dalle presenti norme per gli edifici non previsti al punto precedente e privi di schede descrittive degli immobili e degli interventi ammessi;
 - c. Dalle destinazioni d'uso ammesse nel perimetro del centro Storico: servizi pubblici, residenza, attività turistico alberghiere o ricettive, artigianato di servizio, attività religiose, terziarie e commerciali in genere, con particolare riguardo alle attività di sostegno al settore alberghiero;

2. I contenuti delle schede potranno essere modificati con opportuna documentazione storico-architettonica e rilievo dei particolari tipologici e costruttivi. A seguito di tale relazione l'Amministrazione potrà accettarne i contenuti e le proposte, modificando la categoria attribuita dal PdR con conseguente variazione della tipologia attribuita.
3. Salvo prescrizioni diverse previste successivamente gli Interventi edilizi ed urbanistici e fatte salve le autorizzazione in materia di Beni Architettonici Monumentali Ambientali e Paesaggistici , sono ammessi con le modalità seguenti:

Tipologia di intervento	Modalità di intervento
Edilizia Libera, Ordinaria e Straordinaria manutenzione dell'esistente;	Comunicazione, Edilizia Libera, D.I.A. o Permesso di Costruire
Ristrutturazione parziale dell'edificio senza aumento di volumetria	D.I.A. o Permesso di Costruire
Ristrutturazione con abbattimento parziale e/o completo e con ricostruzione con aumento di volumetria;	Permesso di Costruire Convenzionato o Piano di Recupero.
Ristrutturazione urbanistica anche con accorpamento di aree edificate e non edificate contigue	
Ampliamento o Nuova Costruzione	

C.2.1 CATEGORIA 1- EDIFICI MONUMENTALI

1. Nel caso si richieda un mutamento della destinazione attuale, questi edifici possono essere utilizzati per attività di rappresentanza amministrativa, religiosa, per musei, sedi universitarie, ed istituti culturali, complessi scolastici, servizi di interesse collettivo.
2. Modalità di intervento: sono ammessi tutti gli interventi necessari per l'adeguamento della destinazione d'uso, purché compatibili con il carattere monumentale dell'edificio.

C.2.2 CATEGORIA 2- EDIFICI STORICI DI PARTICOLARE PREGIO

1. Nei piani terra possono essere allocate attività artigianali di servizio, attività commerciali di vicinato, servizi pubblici, servizi di interesse collettivo.
2. Modalità di intervento: sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo.

C.2.3 CATEGORIA 3- EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE

1. Modalità di intervento: sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria conservativa, ricomposizione dei volumi anche con abbattimento e ricostruzione, a seconda della caratteristica storico e/o ambientale dell'edificio;

C.2.4 CATEGORIA 4- LIMONAI

1. Modalità di intervento: sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria conservativa.
2. È consentita la ricostruzione dei caselli crollati o demoliti, purché adeguatamente documentata.

3. L'intervento di ristrutturazione dovrà avvenire con l'uso di materiali identici ai preesistenti e secondo il disegno originale.
4. L'intervento di ristrutturazione dovrà riguardare, contestualmente, i terrazzamenti, pilastri, muri a secco e travature.
5. Potranno essere installate piscine con dimensione massima m 4 X m 8, senza alterazione delle quote dei terrazzamenti.
6. Le essenze arboree di nuovo impianto dovranno essere quelle tradizionali del luoghi.

C.2.5 CATEGORIA 5 -EDIFICI MODERNI

1. Modalità di intervento: ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.

C.3 ATTIVITÀ EDILIZIA

1. Nel Centro storico valgono le seguenti definizioni delle modalità di intervento già prescritte per le differenti categorie:

C.3.1 RESTAURO:

2. -rispetto delle orditure verticali ed orizzontali strutturali e non strutturali;
1. -eliminazione delle superfettazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio;
2. -potranno essere consolidate e ricostruite parti dell'edificio crollate o demolite.

C.3.2 RISANAMENTO CONSERVATIVO:

1. -rispetto delle orditure strutturali verticali ed orizzontali;
2. -eliminazione delle superfettazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio;
3. -è consentita la creazione di soppalchi e nuove scale interne, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio;
4. -è consentita la modifica distributiva interna, anche con la creazione di nuove unità abitative;
5. -è consentita la chiusura di altane, portici e logge con materiali trasparenti senza alterazione del profilo delle aperture;
6. -è consentita la realizzazione di abbaini e lucernari nelle falde di copertura, senza modifica delle falde stesse, al fine del raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari.
7. -è consentita la creazione di nuove aperture per esigenze igienico sanitarie, nel rispetto dell'impianto tipologico delle facciate.

C.3.3 RISTRUTTURAZIONE:

1. Oltre a quanto consentito per il risanamento conservativo, nella ristrutturazione edilizia è consentita la modifica delle quote di imposta delle strutture portanti orizzontali, la trasposizione e ricomposizione volumetrica dei volumi accessori anche separati dall'edificio principale, ma di pertinenza dell'edificio stesso.

C.4 PRESCRIZIONE PARTICOLARE

1. Le presenti norme valgono anche per tutti gli edifici storici, i manufatti isolati, contraddistinti da un carattere identitario dell'organizzazione spaziale territoriale, tutti elementi di valore storico, architettonico (ad es. santelle,..), pittorico, scultoreo o semplicemente decorativo che costituiscono documento significativo di storia (ad es. cippi stradali, pavimentazioni storiche lapidee di cortili e strade..), costume e di vita del luogo, anche esterne al perimetro del centro storico che risultino realizzati prima del 1950 sono soggette alla normativa del presente articolo
2. La richiesta di qualsiasi intervento edilizio nei nuclei di Antica Formazione, anche se non cartografati all'interno o all'esterno del perimetro dei singoli centri Storici, dovrà presentare:
 - a. La documentazione prevista dalle norme Regionali e Nazionali per qualsiasi intervento (dalla pianificazione al Permesso di costruire,...) ;
 - b. la scheda di rilevazione degli edifici¹¹ in centro storico al fine di implementare il S.I.C. (sistema informativo comunale);
3. Entro il perimetro del Centro Storico gli ampliamenti o nuove costruzioni sono ammessi solo tramite P.R. o altro Piano Attuativo, compatibilmente con la caratteristica architettoniche, monumentali, culturali, ambientali, dei luoghi /edifici di intervento e del suo intorno/contesto;

Art 17. AMBITI RESIDENZIALI

1. Sono costituiti dalle aree edificate o da edificare o, in genere, di completamento dell'edificato, già previste nella quasi totalità dal PRG.
2. In attuazione degli indirizzi e delle finalità poste dal **Documento di Piano** loro attuazione è finalizzata a:
 - a. Adeguamento delle infrastrutture con l'adeguamento delle sezioni stradali , a seconda della loro importanza e qualità;
 - b. Realizzazione e/o riqualificazione ed adeguamento delle sotto-reti tecnologiche di servizio ai centri abitati o alle singole aree interessate;
 - c. Realizzazione di parcheggi in prossimità degli abitati;
3. La loro attuazione a può avvenire:
 - a. **dal punto di vista urbanistico/edilizio:** con autorizzazione singola con o senza convenzione o atto d'obbligo fermo restando che tutti gli interventi devono contribuire alle finalità dei punti precedenti 2 e 3 e la negoziazione/contrattazione/convenzionamento con la A.C. delle opere da realizzare ha come riferimento i seguenti indirizzi di sostenibilità economica:
 - b. **dal punto di vista ambientale:** con l'obbligo delle procedure di V.A.S. o di V.I.C. per i casi previsti dalle presenti norme;

¹¹ Utilizzata nella rilevazione degli edifici e compresa nella documentazione del presente Piano delle Regole , sez centri storici-

c. **dal punto di vista paesistico**: con l'autorizzazione paesistica rilasciata dall'Ente competente.

4. Salvo prescrizioni diverse previste successivamente per i singoli ambiti gli Interventi edilizi ed urbanistici sono ammessi con le modalità seguenti:

Tipologia di intervento	Modalità di intervento
Edilizia Libera, Ordinaria e Straordinaria manutenzione dell'esistente;	Comunicazione, Edilizia Libera, D.I.A. o Permesso di Costruire
Ristrutturazione parziale dell'edificio senza aumento di volumetria	D.I.A. o Permesso di Costruire
Ristrutturazione con abbattimento parziale e/o completo e con ricostruzione con aumento di volumetria;	Permesso di Costruire Convenzionato o P.E. per la realizzazione ed eventuale cessione dei parcheggi primari esterni pari a 1mq /10mc e la cessione delle aree standard;
Ristrutturazione urbanistica anche con accorpamento di aree edificate e non edificate contigue	
Cambiamento di destinazione d'uso fra quelli ammessi	
Ampliamento o Nuova Costruzione	

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	esistente	Attività edilizia libera, ordinaria e straordinaria manutenzione che non prevedano adeguamento L.R. 13/2009- salvo l'esistente
	variabile	Per nuova costruzione o ampliamento vedi singolo Ambito
Ufp	variabile	SLP aggiuntiva massima derivabile dalla perequazione che può essere utilizzata, previo pagamento del corrispettivo alla A.C.-
Ufi	+ 15 % SLP	SLP aggiuntiva derivabile dalla incentivazione
		La acquisizione di nuova SLP da Privati che ne hanno la disponibilità o dalla A.C. può raggiungere il 50 % di quella assegnata all'area, come previsto ai punti sopraindicati o, nel caso di edifici, il 50 % della SLP esistente;
H1	2,50 piani	Residenze singole o abbinati;
	3,00 piani	Interventi turistico alberghieri degli edifici esistenti;
	esistente	Qualora le attuali siano superiori alle presenti norme
H2	0,00/2,00	Recinzioni trasparenti o cieche in murature. Sui lati visibili dal lago dovranno avere il 70 % della superficie a verde;
Qf	variabile	Per edifici esistenti: Copertura esistente + interventi ampliamento Per nuovi edifici : 30 %
Af f	50 %	Area filtrante
Np	Min 1/50 mq della Af	Piantumazione con ulivi a quinconce regolari in continuità quando trattasi di aree limitrofe ad aree agricole coltivate ad uliveto
Ds1 -	esistente	Distanza dalle strade nel caso di ordinaria e straordinaria manutenzione pari all'esistente

	Esistente	quando si realizzino in contemporanea le seguenti situazioni: 1- l'area di pertinenza dell'edificio contigua alla strada sia già dotata di area di parcheggio esterno in linea; 2- la strada di accesso abbia una sezione adeguata secondo il piano della viabilità comunale;
	mt 0,00 – 7,00	quando si realizzino in contemporanea le seguenti situazioni: 1- qualora l'area di pertinenza dell'edificio non sia dotata di area di parcheggio esterno; 2- qualora la strada di accesso non abbia una sezione adeguata secondo il piano della viabilità comunale; in tal caso l'AC può richiedere la cessione delle aree fino a mt 7.00 di profondità per la realizzazione di parcheggi o dell'adeguamento della sezione stradale antistante il lotto dell'intervento, oppure alla monetizzazione delle aree per la realizzazione degli interventi in aree attigue
Ds2	mt 0.00 -3,00 - 5,00	Distanza Minima dal confine secondo Codice Civile o mt 5,00 , o inferiore salvo convenzionamento con il confinante, fermo restando comunque la distanza di mt 10 da pareti finestrate
Ds3	mt 10.00	Distanza minima da pareti finestrate

A VILLE DI PREGIO CON O SENZA PARCO

1. In questa zona sono compresi tutti quegli edifici, con o senza parco, e le rispettive aree di pertinenza, che, per la loro collocazione sul territorio, contribuiscono in maniera determinante alla definizione della qualità complessiva del paesaggio, e rappresentano un patrimonio di particolare valore ambientale e paesistico.
2. Destinazioni d'uso ammesse: residenza, strutture turistico-alberghiere e servizi di sostegno (in genere) a tale attività, servizi di interesse collettivo, servizi pubblici.
3. Modalità di intervento:
 - a. ordinaria e straordinaria manutenzione,
 - b. risanamento conservativo,
 - c. ristrutturazione:
 - i. parziale o completa ricostruzione per gli edifici che non siano di carattere monumentale.
 - ii. per gli edifici completati prima del marzo 2005 il recupero dei sottotetti anche adeguando l'altezza in gronda e in colmo al minimo di legge riguardante il recupero dei sottotetti.
 - iii. ammesso un ampliamento volumetrico del 10 %, una tantum, per l'adeguamento igienico sanitario, nuove scale di servizio e per l'abbattimento delle barriere architettoniche
 - iv. per gli edifici realizzati dagli anni '50 e/o senza spiccato pregio architettonico/monumentale, pur confermando il loro ruolo nella elevazione dell'immagine
 - d. NP1: Norma particolare 1 con modalità di intervento ammissibile: nuova costruzione. (Foglio 20 particella 7127)

complessiva e qualità del paesaggio urbano, è possibile un aumento del 50 % della SLP esistente e fino ad un max di mt 120 mq rispettando tuttavia il decoro dell'edificio esistente e contestualmente del parco in cui l'edificio si trova;

4. In questo ambito non è consentita la traslazione di capacità edificatoria da altro ambito o area come pure la acquisizione da parte dell'A.C., come invece consentito negli altri ambiti residenziali;
5. Ogni intervento deve considerare il profilo degli edifici, il loro allineamento e, di norma, i prospetti su aree pubbliche al fine di elevare la qualificazione estetico formale dell'edificio e dell'ambiente urbano o lacuale su cui si affacciano;
6. Ogni intervento sulle ville deve tener conto della presenza del parco in cui è inserita elevandone la qualità estetica e ambientale, curando in particolare l'aspetto vedutistico dall'esterno;

B AMBITI DEL PROMONTORIO CONSOLIDATI

1. In questi ambiti sono comprese le aree edificate del promontorio :
 - b. nella parte semicollinare del territorio comunale a ridosso o interclusa tra i centri storici di Toscolano e Maderno;
 - c. nella zona del promontorio di Toscolano, Maderno e Bornico;
 - d. collocati in ambiti di modesto interesse paesistico ed ambientale .
2. Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale, direzionale, turistico alberghiero, servizi di interesse collettivo
3. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
		INTERVENTI RESIDENZIALI
Uf	Pari all'esistente	interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione che non prevedano alcune migliorie ex L.R. 13/2009-
Uf	0,26 mq/ mq	interventi con accorpamenti unità e adeguamento alla L.R. 13/2009
Ufp	0,16 mq/ mq	SLP aggiuntiva derivabile dalla perequazione -
Ufi	0.08 mq/mq	SLP aggiuntiva derivabile dalla incentivazione
		INTERVENTI TURISTICO ALBERGHIERI
Uf	0.75 mq/mq	interventi di edilizia residenziale turistico alberghiera
Uf	1.00 mq/mq	interventi di edilizia alberghiera
		INTERVENTI IN GENERE
H1	2,00 piani	residenze singole o abbinata
	2,50 piani	interventi con accorpamenti unità e adeguamento alla L.R. 13/2009
	3,00 piani	interventi di edilizia residenziale turistico alberghiera
	4,50 piani	interventi turistico alberghieri
	= esistente	qualora superiori alle presenti norme

Qf	30 %	
Af	30 %	

C AMBITI DEL PROMONTORIO A INTENSITA' MEDIA

1. In questi ambiti sono comprese le aree non completamente edificate del promontorio e per le quali si prevede una capacità edificatoria media:
 - e. nella parte semicollinare del territorio comunale a ridosso o interclusa tra i centri storici di Toscolano e Maderno;
 - f. nella zona del promontorio di Toscolano, Maderno e Bornico;
 - g. collocati in ambiti di modesto interesse paesistico ed ambientale .
2. Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale, direzionale, turistico alberghiero, servizi di interesse collettivo
3. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
		INTERVENTI RESIDENZIALI
Uf	Pari all'esistente	interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione che non prevedano alcune migliorie ex L.R. 13/2009-
Uf	0,17 mq/ mq	interventi con accorpamenti unità e adeguamento alla L.R. 13/2009
Ufp	0,09 mq/ mq	SLP aggiuntiva derivabile dalla perequazione -
Ufi	0.04 mq/mq	SLP aggiuntiva derivabile dalla incentivazione
		INTERVENTI TURISTICO ALBERGHIERI
Uf	0.75 mq/mq	interventi di edilizia residenziale turistico alberghiera
Uf	1.00 mq/mq	interventi di edilizia alberghiera
		INTERVENTI IN GENERE
H1	2,00 piani	residenze singole o abbinata
	2,50 piani	interventi con accorpamenti unità e adeguamento alla L.R. 13/2009
	3,00 piani	interventi di edilizia residenziale turistico alberghiera
	4,50 piani	interventi turistico alberghieri
	= esistente	qualora superiori alle presenti norme
Qf copertura	30 %	
Af filtrante	30 %	

D AREE VERDI INEDIFICABILI INTERNE AI LOTTI NEL PROMONTORIO

1. Costituiscono aree interne a lotti privati nel promontorio e non interessate alla edificazione e senza capacità edificatoria.
2. Devono essere mantenute a verde come supporto al paesaggio urbano.
3. Includono le aree filtranti di pertinenza entro il lotto di competenza degli edifici .
4. In queste aree è vietata qualsiasi costruzione anche nel sottosuolo, comprese:
 - a. Attrezzature sportive private al servizio della residenza (piscine, tennis, ecc.);
 - b. Accessori al servizio delle attrezzature sportive nel limite max di mq 30;
 - c. Parcheggi macchina relativi all'art 5 delle presenti norme;

E AMBITI COLLINARI CONSOLIDATI .

1. In questi ambiti sono compresi i centri abitati collinari già edificati, .
2. Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale, direzionale, turistico alberghiero, servizi di interesse collettivo.
3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi e modalità conseguenti.
4. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	esistente	Attività edilizia libera, ordinaria e straordinaria manutenzione che non prevedano adeguamento L.R. 13/2009- salvo l'esistente
	+ 5 % SLP	La SLP assegnata o importata dall'esterno (art 5 punto 8) può essere utilizzata solo in ampliamento dell'edificio esistente;
Ufp	+ 3,5 % SLP	SLP aggiuntiva derivabile dalla perequazione -
Ufi	+ 1,5 % SLP	SLP aggiuntiva derivabile dalla incentivazione
Qf copertura	Variabile	Esistente + interventi di ampliamento
Af filtrante	50 %	

5. Ogni intervento di modificazione dell'esistente, indipendentemente dagli indici di cui alla tabella precedente, pur comportando un aumento dell'estensione in altezza o in larghezza del fronte prospettante verso il lago, deve tendere al miglior inserimento ambientale dell'edificio fermo restando il mantenimento del verde di pertinenza.

F AMBITI COLLINARI A INTENSITA' BASSA

1. Sono soprattutto le zone di completamento residenziale previste in zona B e C nel PRG vigente al momento dell'adozione del presente PGT non edificate o intercluse nei centri abitati e non ancora attuate, per le quali si prevede una capacità edificatoria bassa;
2. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	0,10 mq/ mq	SLP assegnata,
Ufp	0,07 mq/ mq	SLP aggiuntiva derivabile dalla perequazione -
Ufi	0.03 mq/mq	SLP aggiuntiva derivabile dalla incentivazione

G AMBITI COLLINARI A INTENSITA' MEDIA

1. Sono le zone di completamento residenziale previste in zona B e C nel PRG vigente al momento dell'adozione del presente PGT non edificate o intercluse nei centri abitati e non ancora attuate, per le quali si prevede una capacità edificatoria media;
3. Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale, direzionale, turistico alberghiero, servizi di interesse collettivo.
4. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Tipologia di intervento		Modalità di intervento
Nuova costruzione		P.C.C. o PE con realizzazione dei parcheggi primari pari a 1mq /10mc, allargamento sezione stradale e cessione delle aree standard;
Indici	Parametri	Condizioni
Uf	0,20 mq/ mq	SLP assegnata,
Ufp	0,14 mq/ mq	SLP aggiuntiva derivabile dalla perequazione
Ufi	0,06 mq/ mq	SLP aggiuntiva derivabile dalla incentivazione

H AMBITI COLLINARI DIFFUSI.

1. Sono gli edifici ed area di pertinenza, diffusi nella parte collinare; quasi sempre in forma singola e/o comunque non individuabili come centri abitati; la loro caratteristica è quella di residenze in **zona verde aperta** ;
2. La individuazione cartografica avviene:
 - a. Perimetrando le aree che comprendono o servono più edifici raggruppati, per lo più in case singole o abbinate e, raramente, in edifici plurifamigliari o residences;
 - b. Con apposito buffer in colore come segno identificativo prescindendo dall'area recintata e/o di pertinenza per gli edifici isolati.
3. Nell'area pertinenziale degli edifici negli ambiti collinari diffusi, da definire in sede di autorizzazione qualora non ancora individuata:
 - c. si possono realizzare l' area cortilizia in materiale il più possibile permeabile (per ingressi, manovra, ,....) , e servizi ludico/sportivi o di deposito/garages;
 - d. l'area libera dalle strutture di cui al punto precedente dovrà essere destinata a verde (prato, orto, piantumazioni,...);

4. L'area recitata di pertinenza dell'edificio, eccedente l'area fondiaria virtuale (pari a mq 3 di area / 1 mq SLP dell'edificio) sarà da manutendere come area agricola paesistica o boscata, a seconda della sua localizzazione;
5. Le recinzioni da realizzare in questi ambiti dovranno essere costituite da vegetazione arbustiva, in rete metallica o con aste verticali fino all'altezza di mt 2.00; in questo caso non sarà realizzato il muretto di sostegno ma solo piccole plinti interrato per i paletti e si dovrà consentire il passaggio della fauna di piccola taglia mediante il posizionamento della rete a cm 20 dalla q.c. senza l'uso di filo spinato al bordo inferiore; nel caso di recinzione con aste verticali, queste dovranno avere il terminale inferiore almeno a cm 20 dalla q.c. e a becco stondato, per impedire il ferimento della fauna;
6. Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale, direzionale, turistico alberghiero, servizi di interesse collettivo.
7. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	esistente	Attività edilizia libera, ordinaria e straordinaria manutenzione che non prevedano adeguamento L.R. 13/2009- salvo l'esistente
	+ 5 % SLP	La SLP assegnata o importata dall'esterno (art 5 punto 8) può essere utilizzata solo in ampliamento dell'edificio esistente;
Utp	+ 3,5 % SLP	SLP aggiuntiva derivabile dalla perequazione; -
Ufi i	+ 1,5 % SLP	SLP aggiuntiva derivabile dalla incentivazione;
H1	2,50 piani	residenze singole o abbinato;
	3,00 piani	interventi turistico alberghieri degli edifici esistenti;
	esistente	qualora le attuali siano superiori alle presenti norme
Qf copertura	Variabile	Esistente + interventi ampliamento
Area pertinenza	3 mq/ 1 mq SLP	

Art 18. AMBITI A MODALITA' DEFINITA

1. Sono aree alle quali viene attribuita una destinazione, una capacità edificatoria definita e/o una modalità di attuazione, indipendentemente dalla ampiezza dell'area.
2. Per i parametri edificatori non riportati negli Ambiti a Modalità Definita, valgono le norme riferite alle diverse destinazione d'uso dell'Ambito di riferimento come sotto individuato :
 - a. Gli ambiti a funzione residenziale definite Villa di Pregio con parco di pregio fanno riferimento all'art Art 17 - lettera A "Villa di Pregio con o senza parco di pregio"

N°	SLP mq	Di cui mq perequa.	Destinazione ¹² & Note
10	400	140	Villa di Pregio con parco di pregio con essenze adulte per il decoro della parte in water-front, al pari della parte restante del promontorio di Bornico. Oltre al pagamento dei costi normali il PdCC deve prevedere: - Il passaggio della ciclopedonale in accordo con il progetto comunale; mediante cessione delle aree necessarie creazione della stessa. - La sistemazione dell'ingresso comune di accesso alle proprietà cointeressate. - La realizzazione di una unica unità residenziale per la SLP prevista per dare valore paesistico al water-front,, aumentando l'appeal monumentale del territorio circostante, al pari delle ville di pregio e grande valenza e consistenza esistenti

b. Gli ambiti a funzione residenziale fanno riferimento all' Art 17 Lettera C "AMBITI DEL PROMONTORIO A INTENSITA' MEDIA;

N°	SLP mq	Di cui mq perequa.	Destinazione ¹³ & Note
7	Ambito promontorio a Intensità Media		Oltre al pagamento dei costi normali il PdCC deve prevedere la cessione di area sull'allineamento preesistente (casa Elena)
15	Ambito promontorio a Intensità Media		Realizzazione fino a n° 3 piani come gli edifici esistenti nell'area
28	Area in cui insistono gli edifici esistenti mq 8.407		
	Area privata interessata da strade e piazze all'esterno mq 830		
	Volumi esistenti da recuperare mc 33.000		
	SLP definita agli edifici da recuperare (altezza virtuale di mt 3,50 art 3) = mq 9.400		
	SLP per incentivazione ex art. 11- per la valorizzazione dei centri storici + 15 %		
	Area libera da edifici mq 8.283 azzonata come area del promontorio con i seguenti indici		
	SLP di nuova costruzione $8.283 \times 0,26 = \text{mq } 2.141$		
	SLP da Perequazione $8.283 \times 0,16 = \text{mq } 1.318$		
	SLP da Incentivazione $8.283 \times 0,08 = \text{mq } 659$		
	Distanza degli edifici da strade, da spazi pubblici, fra edifici e dai confini : da definire in sede di P.E.		
	Destinazioni d'uso ammesso: alberghiero, RTA, commerciale turistico, residenziale, servizi privati e pubblici		
	Parcheggi primari : come previsto dall'art 5 del PdR, salvo diversa soluzione da concordare con la AC		
	Aree Standard : secondo quanto previsto per le singole tipologie di intervento		
Norme Particolari: in accordo con la A.C. il P.E. (P.R., P.I.I.,...altro) a cui obbligatoriamente si fa riferimento come strumento di attuazione, potrà interessare anche le aree pubbliche contigue al fine di una migliore razionalizzazione della posizione degli edifici e delle strutture pubbliche, o private, ma di uso pubblico			
Secondo le norme del PGT è sempre possibile la presentazione di Piano di Recupero o di un PII di un'area, in variante o meno delle previsioni del PGT (nell'articolazione dei suoi documenti e Piani : DdP, PdR, PdS, paesaggio, NAF/ centri storici, ...)- accettando in queste norme i contenuti quantitativi presenti nel progetto allegato alle osservazioni			

¹² Quando non riportata la destinazione la si intende RESIDENZIALE

¹³ Quando non riportata la destinazione la si intende RESIDENZIALE

55	P.R. Residenziale : mantenimento della capacità edificatoria esistente
57	P.E.- Capacità Edificatoria mq SLP 1.000 e cessione standard cartografati all'interno del PE

c. Gli ambiti a funzione residenziale fanno riferimento all' Art 17 Lettera F "AMBITI COLLINARI A INTENSITA' BASSA

N°	SLP mq	Di cui mq perequa.	Destinazione ¹⁴ & Note
1	Ambito Collinare a Intensità Bassa		Il PdCC deve prevedere la cessione dell'area antistante per la realizzazione della strada e dei parcheggi
2	450	158	Il PdCC deve prevedere la cessione dell'area e le opere per l'adeguamento della la strada Maclino-Bornico
3	330	116	Obbligo di PdCC
4	140	50	Obbligo di PdCC
5	500	175	Oltre al pagamento dei costi normali il PdCC deve prevedere la sistemazione del sagrato della chiesa di Maclino come da progetto dell'AC già approvato dalla Soprintendenza
6	Conferma la SLP della richiesta in itinere		
9	Ambito Collinare a Intensità Bassa		Oltre al pagamento dei costi normali il PdCC deve prevedere la sistemazione stradale contigua e il ripristino della vecchia fontana di GAINO non più presente, secondo le indicazioni della A.C.
16	150	45	Obbligo di PdCC
17	Ambito Collinare a Intensità Bassa		Obbligo di PdCC
18	300	90	Da rilasciare con PdCC
19	Ambito Collinare a Intensità Bassa		Oltre al pagamento dei costi normali il PdCC deve prevedere la sistemazione viaria contigua o altra opera in accordo con la A.C.
20	Ambito Collinare a Intensità Bassa		Oltre al pagamento dei costi normali il PdCC deve prevedere la prescrizione che la urbanizzazione di un'area non precluda l'urbanizzazione, servizi, visibilità e accessi all'altro lotto di area
21			
22	1.000	350	La realizzazione degli edifici deve risultare inserita in modo coerente alla morfologia e alla sensibilità del luogo, dal punto di vista paesistico, vedutistico e ambientale. Rifacendosi alla tipologia all'architettura sostenibile e possibilmente ipogea.
45	0.00	0.00	Vincolo di inedificabilità
46	80	20	P.d.C.C.
47	500	0.00	Come P.d.C. in itinere
48	1.143	0.00	Come P.d.C. in itinere
49	614	0.00	Con P.d.C.
50	244	70	Con P.d.C.C.

¹⁴ Quando non riportata la destinazione la si intende RESIDENZIALE

53	1.285		P.d.C.C. in itinere
54	1.600	0.00	Indice copertura 0.30 mq/mq Standard minimi da reperire 848.00 mq Verde profondo minimo da reperire 1.700.00 mq Parcheggi pertinenziali 480.00 mq

d. Gli ambiti a funzione residenziale fanno riferimento all' Art 17 Lettera G "AMBITI COLLINARI A INTENSITA' MEDIA:

N°	SLP mq	Di cui mq perequa.	Destinazione ¹⁵ & Note
8	Ambito Collinare a Intensità Media		Oltre al pagamento dei costi normali il PdCC deve prevedere la cessione di aree per la realizzazione dell'allargamento della strada di via Stina e di via Vigole e il reliquato stradale a nord-ovest - la parte di area di proprietà prevista come SP rimane tale.
12	220	17	Oltre alla SLP già autorizzata di mq 170 per la realizzazione di residenze si concede un aumento di mq 50 di SLP Oltre al pagamento dei oneri normali del PdCC, in questa area deve prevedere la realizzazione di OOPP per un ammontare di € 20.000 Qf 35 Af 30 %
13	305	105	Oltre al pagamento dei costi normali il PdCC deve prevedere la cessione dell'area per allargamento strada e parcheggi primari e la relativa costruzione
14	120	42	Oltre al pagamento dei normali oneri del PdCC, in questa area deve prevedere la sistemazione e l'adeguamento della strada per Maderno o altra opera in accordo con la A.C.
23	Ambito Collinare a Intensità Media		Oltre al pagamento degli oneri normali del PdCC, in questa area si deve interagire fra le due aree contigue e rispettare la normativa prevista dal D.d.P per gli ambiti di trasformazione per quanto riguarda la urbanizzazione adeguata dell'intera area e i costi da ripartire per le opere compensative e derivanti dalla concertazione con la A.C.
24	150	53	Obbligo di PdCC
25	200	70	Obbligo di PdCC
26	80	28	La costruzione sormonta il garage esistente e rilasciata con PdCC, contribuendo, nella concertazione, all'adeguamento della viabilità. Si prevede di cintare con muratura di confine sul lato est
27	2.042	0	Conferma la SLP della richiesta in itinere
29	170	60	Oltre al pagamento degli oneri normali del PdCC, in questa area si deve cedere gratuitamente l'area per l'allargamento della strada antistante di ml 7.50 su via Pellico e mt 3,00 su via Bianchi
30	150	50	Ampliamento della SLP dell'edificio esistente - Oltre al pagamento degli oneri normali del PdCC, in questa area si deve cedere gratuitamente l'area per l'adeguamento della strada antistante di ml 7.50, della rete infrastrutturale dei servizi e la realizzazione dei parcheggi da concordare con l'A.C.
31	1.500	0	Destinazione a P.E.E.P.

¹⁵ Quando non riportata la destinazione la si intende RESIDENZIALE

32	120	36	Obbligo di PdCC
33	300	90	Obbligo di PdCC
34	300	90	Obbligo di PdCC
35	150	45	Obbligo di PdCC
36	1.500	450	Obbligo di PdCC
37	150	45	Obbligo di PdCC
38	100	30	Obbligo di PdCC
39	250	75	Obbligo di PdCC
40	250	75	Obbligo di PdCC
41	600	0.00	Destinazione a PEEP – H max degli edifici di n° 3.5 piani
42	150	45	Obbligo di PdCC
43	400	120	Oltre al pagamento degli oneri normali del PdCC, in questa area si deve cedere gratuitamente l'area per parcheggio ad uso pubblico, di circa mq 300
44	350	105	Attuazione con nuovo PR che comprenda l'aumento di capacità insediativa. Per quanto riguarda il pagamento degli oneri questi saranno riferiti alla SLP attribuita e non a quella già oggetto di convenzionamento, anche se ovviamente l'intervento potrebbe riconsiderare quanto già autorizzato.
58	350	105	Attuazione con PdCC. con la previsione di due unità abitative il più possibile compatte nella parte a monte. La parte restante la Sf (mq 1.050) al netto della viabilità di ingresso dovrà essere a verde agricolo riqualificando l'esistente ad uliveto.

e. Gli ambiti a funzione alberghiera fanno riferimento all' Art 20 AMBITI COMMERCIALI .

N°	SLP mq	Destinazione ¹⁶ & Note
51	40	Aumento di SLP con destinazione d'uso Commerciale – in deroga al rapporto di copertura
52	150	Autorimesse anche non pertinenziali interrato in tutto o in parte
59	500	SLP in ampliamento della SLP esistente- Realizzazione di n° 68 nuovi posti auto a raso

f. Gli ambiti a funzione alberghiera fanno riferimento all' Art 21 AMBITI TURISTICI .

N°	SLP mq	Destinazione ¹⁷ & Note
11		Alberghiero: con mq 3.300:di SLP + mq 1.020 per terrazzi e accessori come da progetto già presentato e da attuare tramite procedura SUAP
56		R.T.A. – capacità edificatoria mq 4433 di S.L.P. - Area standard di cessione obbligatoria mq 4660.

¹⁶ Quando non riportata la destinazione la si intende RESIDENZIALE

¹⁷ Quando non riportata la destinazione la si intende RESIDENZIALE

Art 19. AMBITI PRODUTTIVI.

1. Sono le zone presenti nel territorio dove si esercita una attività produttiva. Non sono previste nuove aree oltre a quelle già previste nel precedente PRG in quanto, considerato il settore produttivo nel territorio a forte vocazione turistica, si prevede che le nuove attività da insediare utilizzino lo strumento del S.U.A.P che meglio risponde alle esigenze localizzative, qualitative e dimensionali e infrastrutturali dell'attività che si vuole insediare.
2. La loro attuazione può avvenire:
 - a. **dal punto di vista urbanistico/edilizio:** con autorizzazione singola con o senza convenzione o atto d'obbligo fermo restando che tutti gli interventi devono contribuire alle finalità dei punti precedenti 2 e 3 e la negoziazione/contrattazione/convenzionamento con la A.C. delle opere da realizzare ha come riferimento i seguenti indirizzi di sostenibilità economica:
 - b. **dal punto di vista ambientale:** con l'obbligo delle procedure di V.A.S. o di V.I.C. per i casi previsti dalle presenti norme;
 - c. **dal punto di vista paesistico:** con l'autorizzazione paesistica rilasciata dall'Ente competente con particolare riguardo alle componenti paesistiche nella loro puntuale individuazione, descrizione, criticità e tutele¹⁸. In generale le componenti paesistiche da considerare, negli ambiti del territorio consolidato, sono individuate nel seguente elenco:
3. Salvo prescrizioni diverse previste successivamente per i singoli ambiti gli interventi edilizi ed urbanistici sono ammessi con le modalità seguenti:

Tipologia di intervento	Modalità di intervento
Ordinaria / straordinaria manutenzione, Ristrutturazione	Autorizzazione, D.I.A. o Permesso di Costruire
Nuova costruzione fino a mq 5.000 SLP	Permesso di Costruire convenzionato;
Nuova costruzione oltre a mq 5.000 SLP	Piano esecutivo convenzionato;

4. In questa zona si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	0,70 mq/ mq	
H1	Mt 8,00	
H2 recinzioni	0,00/2,00	Ammesse recinzioni trasparenti o cieche
Qf copertura	50 %	
Af fitrante	20 %	
Np piantumazione		Lungo la recinzione una pianta ogni mt 5 -Posizionare filari di piante secondo la piantata dell'ulivo dove possibile
Ds1 -strade	mt 0,00/7,00	La strada di accesso con sezione adeguata e dotata di parcheggio esterno con cessione delle aree; nel caso di impossibilità di

¹⁸ Integralmente riportare al TITOLO V- PIANO PAESISTICO COMUNALE delle presenti norme

		reperimento in loco dell'area del parcheggio essa deve essere reperita nelle immediate vicinanze.
Ds2 confini	mt 0,00/5,00	Con autorizzazione del confinante e la dichiarazione esplicita della consapevolezza del limite di 10m
	mt 0,00	Sempre consentito
Ds3 finestre	mt 10,00	misurando la distanza perpendicolarmente alle facciate dei due edifici

5. È ammessa la costruzione di alloggio per la custodia e foresteria nel limite massimo complessivo di 150 mq di SIp. Per i complessi industriali esistenti è consentito un ampliamento dell'alloggio o foresteria di ulteriori mq 200 di S.L.P., oltre l'esistente;

A AMBITI PRODUTTIVI IN GENERE

1. È la zona di insediamento delle attività produttive presenti sul territorio comunale.
2. Destinazioni d'uso ammesse: attività industriali, artigianali, magazzini e prima vendita annessi in loco, attrezzature legate all'autotrasporto, depositi di imprese di costruzioni e di attività all'aperto.

B AMBITO PRODUTTIVO CARTARIO

1. È la zona di insediamento della attività produttiva cartaria presente sul promontorio.
2. Destinazioni d'uso ammesse: attività produttiva cartaria.
3. L'altezza degli edifici H1 mt 18, oltre a quanto previsto all' Art 2;

È ammessa la costruzione di alloggio per la custodia e foresteria nel limite massimo complessivo di 150 mq di SIp.

C S.U.A.P.

1. Sono gli edifici destinati ad attività produttive tramite la procedura del S.U.A.P., autorizzati o in via di autorizzazione. Seguono le normative di legge e le prescrizioni contenute nel decreto autorizzativo

D ATTIVITA' ORTICOLA E FLORICOLA IN AMBITO URBANO.

1. Comprende aree agricole inglobate all'interno dell'abitato destinate a colture specializzate orticole e floricole.
2. Queste aree adibite a serre e vivai prospicienti al SS45bis nel tratto urbano di Maderno sono inserite negli Ambiti di Riqualificazione Urbana e pertanto sono soggette all'art 22 delle presenti norme

Art 20. AMBITI COMMERCIALI.

1. È la zona di insediamento delle attività commerciali e direzionali operanti sul territorio comunale.
2. Destinazioni d'uso ammesse: attività direzionali, commerciali e di rappresentanza, attività e servizi del tempo libero.
3. La loro attuazione può avvenire:

- a. **dal punto di vista urbanistico/edilizio:** con autorizzazione singola con o senza convenzione o atto d'obbligo e la negoziazione/contrattazione/convenzionamento con la A.C. delle opere da realizzare ha come riferimento gli indirizzi di sostenibilità economica delle stesse;
- b. **dal punto di vista ambientale:** con l'obbligo delle procedure di V.A.S. o di V.I.C. per i casi previsti dalle presenti norme;
- c. **dal punto di vista paesistico:** con l'autorizzazione paesistica rilasciata dall'Ente competente con particolare riguardo alle componenti paesistiche nella loro puntuale individuazione, descrizione, criticità e tutele¹⁹. In generale le componenti paesistiche da considerare, negli ambiti del territorio consolidato, sono individuate nel seguente elenco:

4. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi e modalità conseguenti:

Tipologia di intervento	Modalità di intervento
Ordinaria e straordinaria manutenzione,	D.I.A. o Permesso di Costruire
Ristrutturazione e Nuova costruzione fino a mq 5.000 di Sf	Permesso di Costruire convenzionato per la realizzazione e cessione dei parcheggi primari esterni pari al 100 % del lotto e cessione aree per adeguamento sezione stradale;
Nuova costruzione oltre a mq 5.000 di Sf o su area non ancora edificata	Piano esecutivo convenzionato;

5. In questa zona si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	0,70 mq/ mq	
H1	Mt 8,00	
H2 recinzioni	0,00/2,00	Ammesse recinzioni trasparenti o cieche
Qf copertura	50 %	
Af fitrante	20 %	
Np piantumazione		Lungo la recinzione una pianta ogni mt 5 Posizionare filari di piante secondo la piantata dell'ulivo dove possibile
Ds1 -strade	mt 0,00/7,00	La strada di accesso all'area di pertinenza dell'edificio deve essere di sezione adeguata e dotata di area di parcheggio esterno e contiguo ad essa mediante cessione dell'area per la realizzazione del parcheggio e della strada al comune nell'area contigua alla strada; nel caso di impossibilità di reperimento in loco dell'area del parcheggio essa deve essere reperita nelle immediate vicinanze.
Ds2 confini	mt 0,00/5,00	Con autorizzazione del confinante e la dichiarazione esplicita della consapevolezza del limite di 10m

¹⁹ Integralmente riportare al TITOLO V- PIANO PAESISTICO COMUNALE delle presenti norme

	mt 0,00	Sempre consentito
Ds3 finestre	mt 10.00	Misurando la distanza perpendicolarmente alle facciate dei due edifici

A MEDIE SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALI)

1. Sul territorio comunale sono consentite secondo le specifiche indicazioni del PGT destinazioni commerciali per medie superfici di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni, fino ad una dimensione massima di 600 mq di superficie di vendita
2. Nel caso di medie superfici con superficie di vendita superiore a 600 mq, le aree da destinare a servizi pubblici, misurate al lordo degli spazi pertinenziali, nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal PGT, devono essere destinate a parcheggio pubblico e reperite nell'ambito del piano attuativo nella misura del 100% con esclusione della possibilità della monetizzazione
3. Considerato il rilevante impatto e la complessità dell'intervento l'apertura di una nuova media superficie di vendita superiore è comunque subordinata alla approvazione di uno strumento attuativo.
4. Ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita deve essere accompagnata da una adeguata relazione tecnica in ordine a:
 - a. verifica accessibilità e contributo al miglioramento della qualità urbana;
 - b. illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce;
 - c. valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale.
5. L'attivazione di medie superfici di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata
6. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali già esistenti, nei limiti dell'art. 35 del regolamento regionale 21 luglio 2000, n. 3 e successive modificazioni e integrazioni, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:
 - a. non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a servizi pubblici;
 - b. non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
 - c. la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte;
 - d. non venga superato il limite massimo della Superficie Media;

7. Il trasferimento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale compatibile con tale tipologia di esercizio.

B GRANDI SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALE)

1. Non sono previste dal PGT zone a destinazione commerciale per grandi superfici di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di grande struttura di vendita già esistenti, così come definito e nei limiti dell'art.35 del regolamento regionale 21 luglio 2000, n.3 e successive modificazioni e integrazioni, non è possibile, non essendo attualmente esistenti tali esercizi commerciali sul territorio comunale.
3. Il trasferimento di esercizi commerciali di grande struttura di vendita già esistenti non è possibile, non essendo attualmente esistenti tali esercizi commerciali sul territorio comunale e non essendo previste zone a specifica destinazione commerciale compatibile con tale tipologia di esercizio.

C CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI.

1. Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita sul territorio comunale può avvenire esclusivamente su aree dove sia esplicitamente consentita dalle presenti norme.
2. Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita è subordinato alla stipula di una convenzione o da sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal PGT, secondo quanto specificato nelle rispettive norme di zona dalla presente normativa.
3. Le aree da destinare a parcheggio, al servizio delle medie superfici con superficie di vendita superiore a 500 mq, devono essere reperite all'interno dell'area di intervento o, qualora ne sia accertata la materiale impossibilità, in aree funzionalmente ad essa collegate. Delle aree da destinare a parcheggio al servizio delle medie superfici di vendita non è consentita la monetizzazione.
4. Il procedimento di autorizzazione è contestuale a quello di carattere urbanistico-edilizio.
5. Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alle presenti norme, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A., alla richiesta di autorizzazione commerciale va allegata la relazione tecnica asseverata, prevista dalle disposizioni dell'art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.
6. Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale ex art. 8 del D.Lgs.114/98 va presentata la domanda del permesso, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione. In tale caso il permesso di costruire è rilasciato, in un unico atto con l'autorizzazione commerciale, negli stessi termini di tempo previsti per quest'ultima, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4 della legge 493/1993 e successive modificazioni.

7. Nel caso l'autorizzazione commerciale produca effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta congiuntamente dai responsabili delle strutture comunali competenti per le autorizzazioni commerciali e per l'attività edilizia, previa conferenza di servizi interna tra le competenti strutture comunali.
8. L'autorizzazione di competenza comunale, in applicazione delle vigenti norme in materia, viene richiesta contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente normativa in materia di tutela paesaggistica.
9. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art.8 del D.Lgs. 114/98.
10. L'atto d'obbligo unilaterale, o la convenzione, finalizzata al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ove prevista dalle presenti norme, è invece condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e deve conseguentemente essere prodotta a corredo della relativa istanza.

Art 21. AMBITI TURISTICI.

1. È la zona di insediamento delle strutture per l'attività turistica, alberghiera, e ricettiva esistenti o di completamento in quanto esistenti nel PRG vigente all'adozione del PGT.
2. Destinazioni d'uso ammesse: tutte le attività turistico-ricettive così come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia e la loro variazione d'uso rappresenta variante al PGT;
3. Gli edifici esistenti sul territorio comunale, adibiti a nuove strutture alberghiere o individuati nelle tavole del PGT, come alberghi, quando anche non utilizzati, mantengono la loro destinazione d'uso;
4. La loro attuazione può avvenire:
 - d. **dal punto di vista urbanistico/edilizio:** con autorizzazione singola con o senza convenzione o atto d'obbligo, fermo restando che tutti gli interventi devono contribuire alle finalità dei punti precedenti 2 e 3, e la negoziazione/contrattazione/convenzionamento con la A.C. delle opere da realizzare ha come riferimento i seguenti indirizzi di sostenibilità economica:
 - e. **dal punto di vista ambientale:** con l'obbligo delle procedure di V.A.S. o di V.I.C. per i casi previsti dalle presenti norme;
 - f. **dal punto di vista paesistico:** con l'autorizzazione paesistica rilasciata dall'Ente competente con particolare riguardo alle componenti paesistiche nella loro puntuale individuazione, descrizione, criticità e tutele²⁰. In generale le componenti paesistiche da considerare, negli ambiti del territorio consolidato, sono individuate nel seguente elenco.
5. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi negli AMBITI TURISTICI sono in generale i seguenti modalità conseguenti:

²⁰ Integralmente riportare al TITOLO V- PIANO PAESISTICO COMUNALE delle presenti norme

Tipologia di intervento	Modalità di intervento
Ordinaria e straordinaria manutenzione,	D.I.A. o Permesso di Costruire
Ristrutturazione anche con abbattimento totale	Permesso di Costruire convenzionato
Nuova costruzione	Permesso di Costruire convenzionato

6. In questa zona si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf		Vedi norma singolo Ambito
H1		Vedi norma singolo Ambito
H2 recinzioni	0,00/2,00	Ammesse recinzioni trasparenti o cieche; nella parte collinare le recinzioni rivolte verso il lago almeno il 70 % costituito da vegetazione sempreverde
Qf copertura	Esistente	Quando la struttura occupa tutto il sedime di proprietà nei C.S. e/o abitati
	50 %	A seconda della loro tipologia e localizzazione
Af fitrante	50 %	A seconda della loro tipologia e localizzazione
Np piantumazione	1/mq 50	Lungo la recinzione una pianta ogni mt 5 Posizionare filari di piante secondo la piantata dell'ulivo dove possibile
Ds1 -strade	mt 0,00/7,00	A seconda della loro tipologia e localizzazione La strada di accesso all'area di pertinenza dell'edificio deve essere di sezione adeguata e dotata di area di parcheggio esterno e contiguo ad essa; nel caso di impossibilità di reperimento in loco dell'area del parcheggio essa deve essere reperita nelle immediate vicinanze.
Ds2 confini	mt 0,00/5,00	Con autorizzazione del confinante e la dichiarazione esplicita della consapevolezza del limite di 10m
	mt 5,00	Sempre consentito
Ds3 finestre	mt 10.00	misurando la distanza perpendicolarmente alle facciate degli edifici

A AMBITI ALBERGHI E RESIDENCES²¹ .

1. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	1,00 mq/ mq	
H1	5 piani	
Af fitrante	50 %	A seconda della loro tipologia e localizzazione

²¹ Insieme di alloggi per vacanza temporanea con struttura gestionale centralizzata con o senza servizio di bar e ristorante di unico proprietario;

B AMBITI R.T.A. (RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERE)

1. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	0,50 mq/ mq	Fatta salva la SLP esistente anche se superiore
H1	2,5 piani	Fatti salvi il n° di Piani esistenti anche se superiori
Af fitrante	0,00 - 20 %	A seconda della loro tipologia e localizzazione
	50 %	Nelle nuove costruzioni in collina, esterne agli abitati o a vista lago
Np piantumazione		Lungo la recinzione una pianta ogni mt 5 Posizionare filari di piante secondo la piantata dell'ulivo dove possibile

2. Nelle aree destinate a RTA denominate "Orizzonti del Lago" e "Gardanella" è ammesso il cambio di destinazione d'uso, applicando quanto previsto dall' Art 17 Lettera G "AMBITI COLLINARI A INTENSITA' MEDIA" e la corresponsione al comune del 25% del plusvalore delle aree a seguito del cambio di destinazione, da prevedere nella nuova convenzione urbanistica necessaria per la autorizzazione della variazione delle destinazioni d'uso.
3. In tali zone è ammessa la realizzazione di alberghi e residences; in tal caso l'area di pertinenza di queste strutture avrà le stesse caratteristiche delle zone di cui al punto precedente A-- ALBERGHI E RESIDENCES;

C AMBITI PER CAMPEGGI - VILLAGGI TURISTICI

1. È la zona destinata all'insediamento dei campeggi così come definiti dalle vigenti disposizioni legislative regionali in materia.
2. Possono disporre di ristorante, spaccio o bazar , bar ed altri servizi accessori , nonché di impianti ed attrezzature sportive e ricreative, riservate ai soli ospiti.
3. Nei campeggi è consentito destinare ai turisti non provvisti di mezzi propri di soggiorno piazzole attrezzate con allestimenti mobili o stabili in misura non superiore al venticinque per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
4. Ogni allestimento stabile non può avere una superficie abitabile, compresi eventuali servizi, inferiore a mq 10 e superiore a mq 40 e non deve, comunque, possedere le caratteristiche che sono proprie delle strutture alberghiere.
5. Nei campeggi è vietata la vendita di piazzole, la locazione delle stesse per periodi pluriennali e qualsiasi altra forma di cessione che possa far venir meno, anche parzialmente, il carattere di pubblico esercizio unitario dei complessi medesimi.
6. Le attrezzature mobili di soggiorno possono essere dotate di preingressi funzionali al loro utilizzo, aventi caratteristiche di mobilità, e non potranno essere superiori a 6 mq.
7. In questa zona si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	0,10 mq/ mq	Fatta salva la SLP esistente anche se superiore

H1	2,5 piani	Fatti salvi il n° di Piani esistenti anche se superiori
H2 recinzioni	0,00/2,00	Ammesse recinzioni trasparenti o cieche; nella parte collinare le recinzioni a lago almeno il 70 % costituito da vegetazione sempreverde
Qf copertura	10 %	Quando la struttura occupa tutto il sedime di proprietà nei centri storici e/o abitati
Af fitrante	80 %	

8. Parcheggi pertinenziali : 1 posto macchina ogni spazio tenda o roulotte e 10 mq ogni 33 mq di costruzione.
9. Al fine di determinare la capacità ricettiva massima, nell'ambito di detta zona dovranno essere, altresì, rispettati gli indici di seguito specificati:
 - a. Indice di capacità ricettiva massima, calcolata sul lotto fondiario 1 ab./ 40 mq
 - b. le piazzole per tende e roulotte dovranno avere una dimensione minima di mq 50
 - c. Per la verifica della capacità ricettiva si applica il rapporto 3 ab/ piazzola
 - d. I bungalows dovranno essere concentrati in organismi morfologicamente e tipologicamente unitari e non concorrono alla determinazione dell'utilizzazione fondiaria
10. Per la verifica della capacità insediativa ai bungalows si applica il rapporto : 1 ab./ 10 mq
11. L'allestimento dei campeggi è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
12. Il permesso di costruzione dovrà essere corredato da una planimetria generale che preveda la sistemazione di tutte le aree interne al perimetro del campeggio.
13. In particolare dovranno essere rappresentate:
 - a. -le aree destinate all'insediamento dei bungalows e le relative pertinenze
 - b. -le aree destinate alle piazzole per tende e roulotte
 - c. -le aree destinate alle strutture al servizio del campeggio (servizi igienici, ristoro, vendita, ecc.)
 - d. -le aree destinate alle attrezzature per il tempo libero

D AMBITI PER ATTIVITA' TURISTICHE SPECIALI

1. Sono aree stagionale sulle quali effettuare attività a servizio del settore turistico, limitate nel tempo per feste patronali, politiche, sociali e commerciali. Le aree su cui attrezzare le strutture temporanee di servizio si possono situare in aree private o pubbliche
2. In tali aree sono compresi gli approdi lacuali attrezzati all'attracco delle chiatte speciali per la ristorazione, bar dancing, ;
3. La autorizzazione è rilasciata per un periodo definito, fermo restando la disponibilità di aree per il parcheggio a servizio degli eventi.

Art 22. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

1. Sono zone in genere degradate o che hanno perso la loro connotazione e uso originario . Per questo motivo, per le loro caratteristiche morfologiche, vedutistiche, ambientali e di servizio, debbono essere oggetto di interventi con PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA al fine di dare un servizio o adeguarne di esistenti al fine di meglio valorizzarli, anche mediante nuove attività e funzioni favorendo il territorio a grande vocazione turistica.
2. Gli interventi in questi ambiti devono riguardare anche la qualità dell'urban design e la qualità paesaggistica della costa e del promontorio, dei centri storici e dell'asta fluviale del toscolano, delle zone interne agricole, boschive, collinari e montuose;
3. Gli interventi dovranno avere riguardare le esigenze turistico a servizio degli ospiti come dei residenti.
4. Le zone da sottoporre a riqualificazione urbana saranno oggetto di un PIANO URBANISTICO redatto dall' A.C. anche in accordo con soggetti privati, proprietari o imprenditori del settore, secondo le metodiche della PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA.
5. Il Piano Urbanistico da redigere per i diversi ambiti di riqualificazione urbana, dovrà prevedere:
 - a. La esatta perimetrazione delle zone di riqualificazione urbana;
 - b. Gli interventi da eseguire per le opere pubbliche e per gli edifici privati;
 - c. Le funzioni e le destinazioni degli interventi;
 - d. La capacità insediativa permanente e/o temporanea a seguito degli interventi proposti;
 - e. Le opere pubbliche necessarie da eseguire all'interno della zona di riqualificazione ma anche all'esterno, qualora se ne ravviserà la necessità;
 - f. Il nuovo quadro generale paesistico delle zone e il loro nuovo valore estetico per un territorio a preminente vocazione turistica;
 - g. Le fasi attuative dell' Ambito, anche mediante lotti funzionali da attuarsi con Piani Esecutivi Convenzionati che facciano ovviamente riferimento al quadro generale del Piano direttore generale;
6. Le zone di riqualificazione urbana sono:
 - a. Le zone di lungo lago ed attrezzature portuali:
 - i. La zona del nuovo porto commerciale;
 - ii. Le aree a lago per attrezzature portuali turistiche;
 - iii. Il lungo lago;
 - b. La zona del centro abitato lungo la SS 45
 - c. Riqualificazione della viabilità del territorio comunale:
 - i. strade di penetrazione dalla SS45bis verso il lago.

- ii. rete complessiva per ordine e grado (strada interna ai centri abitati di 1' e 2' livello, strada comunale esterna ai centri abitati di 1', 2', 3',...livello, net-work sentieristico di collegamento dei centri storici e della parte montuosa,...).
- d. Il torrente Toscolano;
7. Per gli edifici compresi nella perimetrazione degli AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, in mancanza del PIANO URBANISTICO approvato dal Consiglio Comunale saranno possibili solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e non sarà possibile variare la destinazione d'uso esistente al momento della adozione del presente P.d.R.
8. La loro attuazione può avvenire:
- a. **dal punto di vista urbanistico/edilizio:** con autorizzazione singola con o senza convenzione o atto d'obbligo, fermo restando che tutti gli interventi devono contribuire alle finalità dei punti precedenti 2 e 3, e la negoziazione/contrattazione/convenzionamento con la A.C. delle opere da realizzare ha come riferimento gli indirizzi di sostenibilità economica;
 - b. **dal punto di vista ambientale:** con l'obbligo delle procedure di V.A.S. o di V.I.C. per i casi previsti dalle presenti norme;
 - c. **dal punto di vista paesistico:** con l'autorizzazione paesistica rilasciata dall'Ente competente con particolare riguardo alle componenti paesistiche nella loro puntuale individuazione, descrizione, criticità e tutele²². In generale le componenti paesistiche da considerare, negli ambiti del territorio consolidato, sono individuate nel seguente elenco:

²² Integralmente riportare al TITOLO V- PIANO PAESISTICO COMUNALE delle presenti norme

TITOLO III PIANO DEI SERVIZI

Art 23. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE

1. Gli interventi per la realizzazione delle attrezzature e servizi pubblici saranno attuati direttamente dalla Pubblica Amministrazione o da privati convenzionati con la medesima.
2. Il Piano dei servizi individua per i servizi esistenti” e di progetto” le seguenti tipologie di servizio:

Categoria	Comunale	Sovracomunale	Tipologia Residenziale	Tipologia Produttiva /o Alberghiera
Sistema dell'istruzione			a) asilo nido	
			b) scuola dell'infanzia	
			c) scuola primaria	
			d) scuola secondaria 1°g	
			e) scuola secondaria 2° g	
Sistema dei servizi di interesse pubblico			a) servizi sociali	
			b) servizi sanitari	
			c) sedi istituzionali	
Sistema delle strutture religiose			a) parrocchie -oratori	
			b) cimiteri	
Sistema della cultura, sport e tempo libero			a) strutture sportive	
			b) biblioteche	
			c) centri sociali e socioculturali	
Sistema del verde			a) parco urbano (parco territoriale)	b) verde attrezzato c) verde di arredo
			b) verde attrezzato	
			c) verde di arredo	
Sistema parcheggi			a) parcheggio a raso	a) parcheggio a raso b) parcheggio in struttura
			b) parcheggio in struttura	
Sistema mobilità e trasporti			a) percorso ciclo-pedonale	
			b) trasporto pubblico	
			c) fermate tpl	
Sistema impianti tecnologici			a) servizi tecnologici	a) servizi tecnologici

3. Per le singole categorie di attrezzature ricadenti negli ambiti di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, valgono i parametri di cui al punto seguente, salvo maggiori precisazione nei singoli sistemi:

Uf	Indice di densità fondiaria	mq/mq	1,00 mq/mq (esistente se >)
Qf	Rapporto di copertura	%	50% (esistente se >)
Rp	Rapporto di permeabilità	%	10% (esistente se <)
Af	Altezza massima dei fabbricati	piani	Variabile da concordare in sede progettuale dell'intervento tra A.C. e Soprintendenza
Ds2	Distanza delle costruzioni dai confini	ml.	5,00 metri - 0,00 metri
Ds3	Distanze tra costruzioni	ml.	10,00 metri - 0,00 metri
Ds1	Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici	ml.	5,00 metri - 0,00 metri

A SISTEMA ISTRUZIONE

1. Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione e alla dotazione di spazi per l'istruzione pubblica e privata ad uso pubblico, che comprendono tutte le attrezzature necessarie per la scuola nei suoi vari gradi.

Sistema dell'istruzione	a) asilo nido b) scuola dell'infanzia c) scuola primaria d) scuola secondaria 1 grado e) scuola secondaria 2 grado
-------------------------	--

2. Per gli interventi nelle aree per l'istruzione si applicano i seguenti parametri:

A.1 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice con la valutazione paesistica del progetto²³ che ne verifichi il corretto rapporto con il contesto ambientale e edilizio.
- Per le attrezzature scolastiche ricadenti nei nuclei di antica formazione, gli interventi devono rispettare la normativa specificata per i nuclei di antica formazione, salvo per gli ampliamenti di strutture scolastiche esistenti per i quali l'altezza massima ammessa è uguale a quella dell'edificio esistente da ampliare, nel rispetto comunque delle prescrizioni di carattere generale stabilite, sempre per i nuclei di antica formazione e, nel solo caso di demolizione e ricostruzione, dei parametri edilizi suddetti.

²³ Prevista in tutto il territorio comunale

3. Per ulteriori specificazioni in merito a nuova edilizia scolastica (indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica) si rimanda al D.M. 18/12/75 e seguenti integrazioni.
4. Qualora l'Amministrazione rilevi il pubblico interesse, l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.
5. Dovrà essere garantita in loco, per i nuovi interventi, la dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici corrispondenti al 50% della Slp territoriale interessata.

B SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

1. Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici.

Sistema dei servizi di interesse pubblico	a) servizi sociali b) servizi sanitari c) sedi istituzionali
---	--

2. Si distinguono in: municipio, centri anziani, stazione CC, posta, museo, farmacia, ASL/CFS, ambulatorio medico, sedi varie, sale polifunzionali.
3. Le seguenti prescrizioni valgono esclusivamente per gli edifici pubblici o convenzionati con l'Amministrazione Comunale:
4. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice e la valutazione paesistica del progetto²⁴ che ne verifichi il corretto rapporto con il contesto ambientale e edilizio.
5. Qualora l'Amministrazione rilevi il pubblico interesse, l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.
6. Per le nuove realizzazioni dovrà essere garantita in loco la dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici corrispondenti al 50% della Slp interessata dall'intervento.

C SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE

1. Appartengono a questa categoria le aree destinate rispettivamente alla realizzazione di servizi religiosi ai sensi dell'art. 70 e 71 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Sistema delle strutture religiose	a) parrocchie b) luoghi di culto c) oratori d) cimiteri
-----------------------------------	--

²⁴ Prevista in tutto il territorio comunale

2. Per gli interventi nelle aree delle strutture religiose, ad esclusione degli edifici strettamente destinati al culto che in ragione della loro particolarità non hanno indici e parametri da rispettare, a tutti gli altri si applicano i seguenti parametri:

C.1 NORME PARTICOLARI

1. Ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 le attrezzature religiose possono essere insediate solo se specificamente individuate nel Piano dei Servizi. Sono consentiti gli ampliamenti delle strutture esistenti
2. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice e la valutazione paesistica del progetto²⁵ che ne verifichi il corretto rapporto con il contesto ambientale e edilizio.
3. Per le nuove realizzazioni dovrà essere garantita in loco la dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici corrispondenti al 50% della Slp interessata dall'intervento.

D SISTEMA DELLA CULTURA, SPORT E TEMPO LIBERO

1. Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di aree per attrezzature sportive e servizi per la cultura.
2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi:

Sistema della cultura, sport e tempo libero (AS)	<ol style="list-style-type: none"> 3. a) strutture sportive 4. b) biblioteche 5. c) centri sociali e socioculturali
--	--

3. Per gli interventi nelle aree per la cultura, lo sport e il tempo libero si applicano i seguenti parametri:
4. Le aree private per il verde sportivo e ricreativo ad uso pubblico, sono riconosciute come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale mediante atto di accreditamento, convenzionamento e regolamentazione d'uso con l'Amministrazione Comunale.
5. Per tali finalità è ammissibile, oltre all'asservimento all'uso pubblico, la realizzazione e gestione da parte dei proprietari di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, a condizione che:
 - a. la localizzazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione, in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici di quartiere prioritari (verde, campo gioco, ecc,) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo; la realizzazione sia sottoposta a piano esecutivo e convenzionata con l'Amministrazione comunale;
 - b. siano convenzionate le modalità di cessione al patrimonio pubblico delle aree e delle strutture ai sensi all'art. 9 della L.R.12/2005.

²⁵ Prevista in tutto il territorio comunale

5. La convenzione deve essere accompagnata da atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura realizzata. L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione. La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione.

La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fideiussorie.

6. Per le nuove realizzazioni dovrà essere garantita in loco la dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici corrispondenti al 50% della Slp interessata dall'intervento.

E SISTEMA DEL VERDE

1. Appartengono a questa categoria le aree destinate rispettivamente alla realizzazione di aree verdi ed interventi rivolti alla tutela di elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla dotazione di spazi pubblici all'aperto.

Categoria	Tipologia Residenziale	Tipologia Produttivo
Sistema del verde	a) parco urbano (parco territoriale) b) verde attrezzato c) verde di arredo	b) verde attrezzato c) verde di arredo

2. Per gli interventi nelle aree del verde si applicano i seguenti parametri:

3. La copertura stagionale degli impianti sportivi non deve essere conteggiata nella verifica del rapporto di copertura.

4. Le aree private per il verde ad uso pubblico, sono riconosciute come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale mediante atto di accreditamento, convenzionamento e regolamentazione d'uso con l'Amministrazione Comunale.

5. Per tali finalità è ammissibile, oltre all'asservimento all'uso pubblico, la realizzazione e gestione da parte dei proprietari di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo le norme del Piano dei servizi.

6. In caso di convenzionamento tali aree potranno beneficiare dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso di cui al presente articolo. In mancanza, per tali aree vige lo stato di fatto esistente in qualità di aree private, ed è ammesso il solo utilizzo a coltivazione agricola, senza incrementi o modificazioni edilizie se non per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

F PARCHEGGI ²⁶**F.1 AUTOVEICOLI**

1. Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici al livello stradale, del tipo a raso, pertinenziali/pubblici, sia fuori terra che sotto suolo, per consentire la sosta temporanea dei veicoli.

Categoria	Tipologia Residenziale	Tipologia Produttivo
Sistema parcheggi	a) parcheggio a raso b) parcheggio in struttura	a) parcheggio a raso b) parcheggio in struttura

2. Fra questi si annoverano anche i parcheggi privati ad uso pubblico in relazione alle attività funzionali cui prestano servizio.

3. Nelle zone di antica formazione , sono ammesse esclusivamente opere complementari al parcheggio quali:

- a. parcheggi e spazi di manovra piantumati, sistemazioni a verde;
- b. piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio alla mobilità;
- c. locali tecnici con esclusione della presenza di persone;
- d. servizi igienici a servizio della mobilità.

4. Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia pedonale che veicolare. I parcheggi si possono realizzare in superficie senza edificazione o in sotterraneo anche con edificazione del tipo multi-piano.

5. Dove possibile i parcheggi saranno piantumati e schermati con alberi d'alto fusto o siepi.

F.2 PARCHEGGI DI BICICLETTE

1. La realizzazione delle strutture a parcheggio deve essere considerata elemento determinante per il conseguimento di un'incentivazione dell'uso della bicicletta, soprattutto nella parte del promontorio e dei centri storici. Tali strutture devono essere in grado di assicurare i seguenti requisiti principali:

- a. stabilità delle biciclette;
- b. protezione dai danneggiamenti;
- c. protezione dal furto;
- d. facilità d'uso;
- e. adattabilità a tutti i tipi e misure di biciclette;

2. Le attrezzature per il parcheggio delle biciclette devono essere collocate il più vicino possibile alle destinazioni desiderate, (ad es. supermercati, chiese, uffici, spiagge, aree a verde, ...) per ridurre

²⁶ In questo paragrafo ci si riferisce ai parcheggi non pertinenziali di cui al Art 6

le distanze da percorrere a piedi ed incoraggiare così l'uso delle stesse. Quando possibile il parcheggio e l'area che lo separa dall'accesso alle destinazioni dovrebbero essere coperti.

3. La capacità dei parcheggi per biciclette viene commisurata a quella dei parcheggi per autoveicoli; in particolare modo in fase di progettazione di nuove strutture per il parcheggio autoveicolare si dovrebbe sempre prevedere almeno 1 posto bicicletta ogni 10 posti auto.

G MOBILITÀ E TRASPORTI

1. Appartengono a questa categoria le aree²⁷ per la realizzazione o l'adeguamento di infrastrutture stradali, e degli interventi necessari per la mobilità ciclo pedonale e dedicata.

Sistema mobilità e trasporti	a) Sentieri di montagna b) percorso ciclo-pedonale c) trasporto pubblico d) fermate tpl
------------------------------	--

2. Questo sistema , viene escluso nel conteggio matematico della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ma viene considerato a livello della qualità generale e della vivibilità dell'ambiente urbano.

H SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Nel Piano dei Servizi sono riportati gli ambiti e le strutture destinati ad impianti tecnologici di pubblica utilità secondo quanto previsto ai sensi dalla L.R. 12/05.

Categoria	Tipologia Residenziale	Tipologia Produttivo
Sistema impianti tecnologici	a) servizi tecnologici	a) servizi tecnologici

2. Si distinguono in: centrale elettrica di trasformazione, antenna/ripetitore, cabina elettrica, vasca acquedotto.
3. Quest'ambito è regolamentato dal Piano delle Regole e viene escluso nel conteggio della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in quanto non contribuisce direttamente al raggiungimento dei requisiti di vivibilità e di qualità urbana.

I AREE PER LA MOBILITÀ

1. Nelle tavole specifiche sono indicate, con tracciati o schemi di direzione, le nuove sedi viarie da realizzare e le sedi viarie delle quali é previsto l'ampliamento o la riqualificazione.
2. La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali, contenuta nelle tavole di Piano ha valore SCHEMATICO O DI MASSIMA fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi.
3. Tali aree sono pubbliche e/o di uso pubblico, destinate all'uso carrabile e/o pedonale, pavimentate e, di norma, non edificabili salvo la possibilità di realizzare manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi.

²⁷ con tracciato topografico di massima o con semplice indicazione di collegamento di due o tre punti di interesse

4. Per tali aree l'Amministrazione Comunale potrà stabilire, con apposito regolamento, specifiche prescrizioni relative alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione ed alle insegne.
5. Le norme del presente articolo si applicano anche alle strade, piazze ed a tutti gli spazi pubblici anche se non espressamente individuati dal PGT. Pertanto nel caso di ogni intervento di riqualificazione, adeguamento alle norme del Codice della Strada,... sul tracciato stradale comune è applicabile l'esproprio delle aree necessarie alla esecuzione degli interventi di cui sopra, secondo le procedure vigenti in materia di opere pubbliche e di pubblica utilità.

Art 23* NORME PARTICOLARI

1. Limitatamente alle aree a destinazione "ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO" indicate nella Tavola 3.2.c.5 del Piano delle Regole con apposito richiamo alla presente norma saranno consentiti la realizzazione di una piscina e di un parcheggio privati esclusivamente al servizio dell'immobile censito al mappale 2960-2518 del Foglio 28 del catasto di Toscolano.

Art 24. REALIZZAZIONE E MANTENIMENTO CAMPO NOMADI

1. Le aree destinate alla realizzazione e mantenimento dei campi nomadi devono essere individuate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi²⁸. sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e_ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005,
2. La realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree definite dalla A.C. ai sensi di legge.

Art 25. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. Le aree per l'edilizia residenziale pubblica o edilizia sociale, sono auspicabili nelle fasi esecutive all'interno degli Ambiti di Trasformazione e negli interventi nel centro edificato. Al fine di agevolare l'edilizia residenziale pubblica sono previste nel DdP le incentivazioni edificatorie.

Art 26. URBANIZZAZIONI

A OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 sono opere di urbanizzazione primaria le opere pubbliche, di interesse pubblico o asservite ad uso pubblico quali:
 - a. Strade;
 - b. spazi di sosta o di parcheggio;
 - c. reti tecnologiche (fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione)

²⁸ Il presente Piano dei Servizi e il Documento di Piano da cui discende non prevede alcuna area per il campo nomadi; saranno individuate successivamente dalla A.C. secondo le modalità della normativa vigente

- d. spazi di verde attrezzato a fini paesaggistici (siepi e filari delle strade di servizio all'area);
2. Sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria le attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche quali :
 - a. raccordi e svincoli stradali;
 - b. barriere antirumore ed altre misure atte a mitigare l'inquinamento acustico;
 - c. piazzole di sosta per gli autobus;
 - d. piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
 - e. spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani;
 - f. interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue;
 - g. bacini di raccolta per il riutilizzo delle acque piovane;
3. Fatto salvo quanto stabilito dalle norme di settore, con l'osservanza delle specifiche tecniche vigenti e delle direttive del futuro piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria costituenti sistemi a rete di infrastrutturazione del sottosuolo, è ammessa in tutte le unità territoriali individuate dal PdR.
4. Nelle unità territoriali denominate Centri storici e nuclei di antica formazione, edifici di interesse storico di matrice rurale, parchi e giardini storici, la realizzazione deve garantire l'integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dei manufatti di interesse storico-architettonico e comunque deve garantire la compatibilità con le esigenze prioritarie di tutela dei caratteri d'interesse culturale.
5. Nelle aree costituenti il sistema delle aree agricole e il sistema delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, la realizzazione è ammessa qualora non sussistano idonee alternative, minimizzando gli impatti sul sistema ecologico e sul sistema del reticolo idrografico e, comunque, adottando gli opportuni accorgimenti tecnici in modo da ridurre gli ostacoli o gli impedimenti permanenti per le normali lavorazioni connesse all'attività agricola.

B OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 sono opere di urbanizzazione secondaria le opere pubbliche, di interesse pubblico o asservite ad uso pubblico quali asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.
2. In particolare, sono qualificate come aree verdi di quartiere e distinte dagli spazi di verde attrezzato costituente urbanizzazione secondaria, le aree a verde che in ragione della loro articolazione spaziale e funzionale, realizzino delle dotazioni territoriali.

C SCOMPUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora i soggetti privati realizzino direttamente le opere di urbanizzazione, il loro valore potrà essere scomputato dal valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per i provvedimenti edilizi relativi.

D MONETIZZAZIONE AREE

1. Qualora l'acquisizione di aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in alternativa totale o parziale della cessione, si può prevedere che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma costituita da:
 - a. **Costo dell'area** (non inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili) per la mancata cessione della stessa;
 - b. **Costo della infrastruttura** da realizzare altrove.
2. I proventi derivanti dalle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per l'acquisizione di aree e per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi.
3. Ad ogni intervento di monetizzazione delle aree standard non cedute l'A.C. definisce il costo di cui al punto 1. Per semplificazione delle procedure l'AC potrà stabilire periodicamente il costo medio di monetizzazione delle aree e delle opere, fermo restando che la stessa potrà, a suo insindacabile giudizio, stabilire costi diversi di monetizzazione dei diversi interventi edilizi richiesti.

Art 27. SERVIZI OBBLIGATORI PER L'AMBIENTE – DOOR TO DOOR

1. Per agevolare l'introduzione della raccolta differenziata door to door gli interventi di ristrutturazione e/o di nuova costruzione degli edifici dovranno prevedere:
 - a. all'interno dell'edificio (singolo o collettivo) uno spazio per la collocazione dei contenitori della raccolta differenziata (secco, umido, vetro, metallo, carta, plastica,...) per stoccare in sicurezza ed igiene i contenitori della raccolta differenziata ;
 - b. al limitare della proprietà dell'edificio verso la pubblica strada dovrà essere previsto uno spazio con apertura controllata verso l'esterno in modo da evitare la presenza dei diversi contenitori (nelle ore notturne e/o diurne o serali) evitando in tal modo l'intervento dei cani e/o gatti domestici, favorendo il decoro del centro abitato e agevolare il servizio della raccolta differenziata. La soluzione sul limitare della proprietà sulla pubblica via deve rendere possibile in modo agevole per gli addetti alla raccolta poterla eseguire senza interferire con la proprietà interna,
2. Nella documentazione tecnica da allegare per l'autorizzazione edilizia (DIA, PdC, Piano Convenzionato,...) si dovrà descrivere la soluzione che si intende realizzare.
3. Non potrà essere rilasciata l'agibilità degli edifici in carenza di tali spazi regolarmente funzionali.

Art 28. MODALITÀ ATTUATIVE DEL PIANO DEI SERVIZI

1. L'attuazione del Piano dei Servizi avviene, di norma, mediante interventi edilizi diretti fatta eccezione per i servizi previsti negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano per i quali è necessario il preventivo ricorso alla pianificazione attuativa come previsto nelle apposite schede dei singoli Ambiti di Trasformazione.

A LE PREVISIONI CON VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO.

1. È ammessa, ai sensi dell'art. 11, comma 12 della L.R. 12/2005, da parte del proprietario dell'area, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo. Condizione per tale realizzazione è che la Giunta Comunale, con proprio atto, riconosca la pubblica utilità dell'iniziativa ed espliciti la volontà di consentire tale intervento diretto che è subordinato alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali. Detta convenzione, debitamente registrata e trascritta, dovrà definire la natura, la dimensioni ed i limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità di utilizzo pubblico degli immobili oggetto di convenzione e la diversa destinazione degli stessi in caso di cessazione del servizio proposto. Non configurano vincolo espropriativo le previsioni del Piano dei Servizi che demandano al proprietario dell'area la realizzazione diretta di attrezzature e servizi.
2. Non costituisce variante al Piano dei Servizi, e quindi non necessita di specifica variante, la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, diversa da quella prevista dal Piano stesso nell'ambito delle specifiche zone. In questi casi i progetti preliminari delle opere dovranno essere espressamente approvati dal Consiglio Comunale.

B SERVIZI MINIMI E DOTAZIONI PER I P.E. E P.D.C:

1. I servizi minimi che si devono tenere in considerazione per ogni Ambito di Trasformazione o per Piano Attuativo sono riportati nella seguente tabella:

Destinazione	Quantità	Verde pubblico	Parcheggi	Altro servizio	Quantità monetizzabile	Servizio di qualità aggiuntivo
Residenza	26.5 mq./ab.	9 mq./ab.	9 mq./ab.	8.5 mq./ab.	50%	SI
Residenza turistica	26.5 mq./ab.	9 mq./ab.	9 mq./ab.	8.5 mq./ab.	40%	SI
Direzionale	100% Slp.	50% Slp.	50% Slp.		50%	SI
Alberghiero	100% Slp.	50% Slp.	50% Slp.		50%	SI
Produttivo	10% Slp.	5% Slp.	5% Slp.		50%	SI
Esercizi di vicinato	100% Slp.	50% Slp.	50% Slp.		100%	SI
Medie strutture	200% Slp.	100% Slp.	100% Slp.		50%	SI
Grandi strutture	200% Slp.	100% Slp.	100% Slp.		0%	SI

C AMBITI DI TRASFORMAZIONE E AMBITI SOGGETTI A P.A.

1. I servizi minimi che si devono tenere in considerazione per ogni AT sono quelli riportati nella precedente tabella.

2. Le aree per servizi come sopra individuate dovranno essere reperite prioritariamente all'interno dell'ambito di intervento, fatto salvo quanto previsto successivamente.
3. L'Amministrazione Comunale potrà accettare aree destinate a servizi anche all'esterno delle aree di intervento purché già individuate nel Piano dei Servizi. In tal caso la dimensione delle aree in cessione dovrà essere valutata in ragione della loro localizzazione e proporzionalmente rapportata alla zona di competenza dell'intervento con riferimento al valore di monetizzazione delle aree.
4. Il reperimento delle aree destinate a servizi può essere ottenuto anche con asservimento dell'area stessa ad uso pubblico perpetuo con apposito atto notarile soggetto a trascrizione e registrazione. In tal caso la manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette aree²⁹ sono a carico delle proprietà private.
5. Le quantità monetizzabili previste in tabella, a discrezione dell'amministrazione comunale, possono essere derogate dalla stessa per ogni singolo atto.
6. Oltre alla quantità di servizi minimi definiti nella tabella precedente, in ogni ambito ATR e in ogni PA, sono previsti dei (SAF) servizi aggiuntivi funzionali alla creazione di servizi necessari a soddisfacimento della popolazione residente e gravitante nel comune: questi servizi aggiuntivi sono oggetto di concertazione fra il richiedente proprietario dell'edificio e l'AC in sede di convenzionamento.

D INTERVENTI EDILIZI DIRETTI CON CONVENZIONAMENTO

1. I servizi minimi che si devono tenere in considerazione per Interventi edilizi diretti nel territorio consolidato con convenzionamento sono quelli riportati nella precedente tabella.
2. Si devono cedere o monetizzare gli standard urbanistici riportati in tabella relativi alle destinazioni qualora venga avanzata proposta di Piano Attuativo in parziale variante al PdR o per cambi di destinazione d'uso interessanti più del 70% della SIp d'intervento dell'edificio o comunque superiori a 250 mq., salvo prescrizioni particolari riportate nei singoli ambiti del territorio consolidato.
3. Le quantità monetizzabili previste in tabella, a discrezione dell'amministrazione comunale, possono essere derogate.

E INTERVENTI IN AREE AGRICOLE:

1. Gli edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola devono cedere o monetizzare gli standard urbanistici riportati in tabella relativi alle diverse destinazioni interessate.
2. Data la particolarità dell'ambito agricolo le quantità monetizzabili previste in tabella, a discrezione dell'amministrazione comunale, possono essere derogate.

²⁹ intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree ecc...

Art 29. SERVIZI AGGIUNTIVI DI QUALITA'

1. I servizi aggiuntivi di qualità previsti dal PdS sono servizi vari funzionali al soddisfacimento della popolazione residenziale e gravitante nel comune, finalizzati al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.
2. Sono i servizi riportati all'interno del PdS e possono anche essere legati direttamente all'attuazione di A.T.R. o P.A. o interessare l'adeguamento dell'infrastruttura viaria (sistemazione o ampliamento), dei parcheggi e dei sottoservizi limitrofi o interessanti l'area sulla quale si richiede l'intervento. Possono essere costituiti:
 - a. dalla sola cessione di aree;
 - b. dalla cessione di aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
 - c. ovvero dalla sola realizzazione di opere di urbanizzazione eseguite su aree individuate dal PdS, anche non cartografate come l'adeguamento della viabilità e dei sottoservizi.
3. Amministrazione Comunale valuterà la convenienza economica dello standard di qualità per ogni singolo caso.
4. I servizi aggiuntivi possono essere parametrati stimando periodicamente un valore dei servizi aggiuntivi (ad es. pari a 1,5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria aggiornati) e L'A. C. potrà accettare aree destinate a servizi aggiuntivi pari al valore parametrato precedentemente.
5. Il reperimento delle aree destinate a servizi può essere ottenuto anche con asservimento dell'area stessa ad uso pubblico perpetuo e regolato da apposito atto notarile soggetto a trascrizione e registrazione stimando un valore pari a quanto riportato in tabella precedente. In tal caso la manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette aree, intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree ecc..., sono a carico delle proprietà private, se non disciplinato diversamente dalla convenzione.

Art 30. AREE AGRICOLE

1. Per le aree agricole l'Amministrazione Comunale promuove una politica di intervento che ha come obiettivo quello di riqualificare il territorio. Tale politica è finalizzata a migliorare complessivamente la qualità della vita dei cittadini ponendosi in modo complementare alla realizzazione di opere e servizi.
2. Gli interventi sono riconducibili alle seguenti categorie:
 - a. realizzazione di itinerari ciclo pedonali;
 - b. ripristino/riqualificazione della viabilità storica nella parte collinare e montana;
 - c. riqualificazione della maglia di sentieri e mulattiere.
 - d. realizzazione delle barriere a verde;
 - e. valorizzazione della rete ecologica;

3. L'Amministrazione Comunale promuove forme di convenzionamento con i proprietari delle aree interessate dagli interventi di cui sopra, per la realizzazione ed il mantenimento delle opere di riqualificazione ambientale e valorizzazione ecologica.
4. A tal fine l'Amministrazione Comunale, come forma di incentivo economico, potrà avvalersi della quota percentuale del contributo di costruzione determinata ai sensi dell'art. 43, comma 2bis della L.R. 12/2005.
5. Gli interventi in zona agricola non possono essere in contrasto con quanto previsto dal PIF e dal Piano di gestione della ZPS.

Art 31. INDIRIZZI PER LE PIANIFICAZIONI COMUNALI COLLEGATE

1. Il Piano dei Servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale e generale e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi sia della qualità di fruizione e di accessibilità da parte della popolazione.

A PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

1. Il Piano dei Servizi costituisce lo strumento di riferimento per la programmazione delle opere pubbliche. In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche l'Amministrazione Comunale indica i valori economici generali per l'attuazione triennale delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi.
2. Tale indicazione tiene conto della valutazione:
 - a. dei fabbisogni;
 - b. dello stato e previsione di attuazione dei servizi;
 - c. dell'individuazione delle risorse pubbliche e private necessarie.

Nella medesima sede viene verificato lo stato di attuazione del Piano dei Servizi determinando gli eventuali adeguamenti.

B PIANO REGOLATORE DELLA ILLUMINAZIONE (P.R.I.C.)

1. Il Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale, previsto dalla L.R. 17/2000 come modificata dalla L.R. 38/2004, detta le prescrizioni riguardanti i caratteri illuminotecnici e formali degli impianti di illuminazione al fine di programmare uno sviluppo organico degli interventi di illuminazione nell'area comunale.
2. Lo stato di fatto della maggior parte dell'illuminazione delle aree pubbliche è spesso una situazione ereditata, che si presenta disorganica ed eterogenea, realizzata, il più delle volte, con interventi isolati e limitati, in relazione alle necessità contingenti ed alle disponibilità economiche. Il Piano ha lo scopo di ottimizzare ed omogeneizzare sia gli interventi immediati sia quelli futuri ed ha caratteristica di indirizzo per i soggetti preposti alla programmazione ed alla disciplina degli interventi stessi.

C PIANO DEI SERVIZI E DEI SOTTOSUOLO (P.U.G.S.S.) 30

1. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) è lo strumento di pianificazione del sottosuolo previsto dalla Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 3/3/99, dalla L.R. 26/2003 e dal R.R. 3/2005. Il Piano è predisposto per l'utilizzo razionale del sottosuolo e per definire strategie di infrastrutturazione coerenti.
2. Viene predisposto dall'Amministrazione Comunale con l'ausilio degli Enti e Aziende fornitori di servizi operanti nel Comune e deve porsi come obiettivo quello di gestire il sottosuolo per assicurare efficienza, efficacia ed economicità dei servizi forniti alla cittadinanza.
3. La L.R. 12/2005 indica, all'art. 9, comma 7, che il Piano dei Servizi deve essere integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS). Il PGT riporta all'interno tutto il materiale per poter predisporre successivamente il PUGSS come strumento di governo e gestione del sottosuolo che costituirà pertanto integrazione al presente Piano dei Servizi.

D PIANO ENERGETICO

1. Il Piano energetico costituisce lo strumento principale dell'Amministrazione per perseguire politiche di risparmio energetico che coinvolgono l'intero comparto edilizio pubblico. In particolare il Piano Energetico ed i nuovi strumenti urbanistici quali il Regolamento Edilizio, nel rispetto della normativa vigente (Direttiva Europea 2002/91/CE, D.Lgs 192/05, D.Lgs 311/06) devono perseguire l'obiettivo della riqualificazione energetica degli edifici esistenti e della concezione degli edifici nuovi, con particolare attenzione all'edilizia residenziale pubblica.
2. Tali obiettivi devono essere perseguiti con l'applicazione di principi di edilizia bioclimatica e di nuovi criteri costruttivi finalizzati all'abbattimento del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

E PIANO ZONIZZAZIONE ACUSTICA

1. Il Piano di Zonizzazione Acustica, predisposto ai sensi della Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447/95 e ai sensi della Legge Regionale 13/2001 ed al Regolamento riguardante i criteri per la redazione del Piano di Zonizzazione Acustica (Delibera di Giunta Regionale 12/7/2002), detta norme e individua interventi per la mitigazione ed il risanamento acustico a tutela degli insediamenti e dei servizi presenti, suddividendo il territorio in sei classi acustiche.
2. In particolare, dovranno essere valutati i Piani di Risanamento Acustico relativi agli edifici pubblici ricadenti nella classe I e contigui alle classi acustiche dalla III ed oltre.
3. Il Piano di Zonizzazione Acustica costituisce un allegato integrante e complementare al Piano di Governo del Territorio.

F REGOLAMENTI DI QUALITA' URBANA

1. Il Piano dei Servizi promuove il miglioramento della qualità urbana nel tessuto comunale. . A tal fine l'Amministrazione Comunale, con i Regolamenti relativi alla qualità urbana, oltre alle presenti

³⁰ E' prevista la sua stesura e realizzazione da parte della A.C e della società concessionaria dei servizi entro 2 anni dalla approvazione del presente PdS , come previsto nelle conclusioni, azioni e monitoraggio della VAS

norme, può definire criteri e norme di riqualificazione dell'ambiente urbano, a salvaguardia e in conformità ai principi generali di tutela, di qualità formale e funzionale dell'ambiente urbano, quali:

- a. il Regolamento per la realizzazione di insegne, targhe, vetrine e tende detta criteri e norme per la loro realizzazione e installazione, ponendosi l'obiettivo di una più efficace regolamentazione sia delle modalità esecutive che delle qualità intrinseche (come i materiali, la luminosità e la forma grafica) di tali manufatti in rapporto all'esigenza di salvaguardare i valori architettonici ed ambientali del paese.
- b. Il Regolamento per occupazione suolo pubblico con manufatti ed elementi di arredo urbano detta criteri ed esempi affinché i manufatti e gli elementi di arredo urbano vengano correttamente inseriti nel contesto, siano utili allo scopo per cui sono preposti e motivo di ordine e di ornamento del comune sia che essi siano collocati su suolo pubblico che privato di uso pubblico.
- c. Il Regolamento per i colori e le finiture di facciata detta criteri e norme per il trattamento e la colorazione delle facciate degli edifici ricadenti nei nuclei storici, applicabili per analogia anche a quegli edifici o nuclei abitati esterni ai nuclei di antica formazione che rivestono particolare valore ambientale o architettonico, al fine di valorizzare gli scenari fisici del paese, conservare e tutelare il patrimonio edilizio nonché l'evoluzione nella collettività dell'apprezzamento estetico per il colore. Fornisce gli strumenti conoscitivi e tecnici necessari a garantire una corretta metodologia di intervento. Esplicita "principi guida" validi in materia di decoro pubblico, delineando criteri operativi e prescrizioni da osservare per quanto concerne intonaci, elementi architettonici e decorativi di facciata, tinteggiature e pitturazioni.

TITOLO IV TERRITORIO NON COSTRUITO

Art 32. AMBITO ESTERNO AL CENTRO CONSOLIDATO

A NORME GENERALI

1. La zona esterna al territorio consolidato (centro storici, centri abitati, zone urbanizzate,...) è formata da zone agricole, boscate, incolte e collocate in ambito di altipiano, collinare o montuoso. In essa è sempre possibile e/o garantita la frequentazione attraverso strade carraie, carrarecce, sentieri, piste,... salvo che nei fondi chiusi o per le caratteristiche orografiche e idrogeologiche. In essa si sviluppa, in diverse forme, l'attività agricola e silvopastorale ed è il luogo per eccellenza della qualità paesistica dell'intero territorio comunale favorendo e consentendo la frequentazione di un turismo ecosostenibile (trekking, scalate/arrampicate, rifugi alpini,...). In essa si può esercitare la caccia così come regolamentata dalle vigenti leggi e regolamenti venatori.
2. Valgono in questa zona:
 - a. le prescrizioni, le modalità di intervento e gli indici contenuti al Titolo III della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, e successive modificazioni ed integrazioni³¹
 - b. Le prescrizioni di cui **all' Art 16 (Centri Storici)** del presente PdR per tutti gli edifici storici, i manufatti isolati, contraddistinti da un carattere identitario dell'organizzazione spaziale territoriale, tutti elementi di valore storico, architettonico (ad es. santelle,..), pittorico, scultoreo o semplicemente decorativo che costituiscono documento significativo di storia (ad es. cippi stradali, pavimentazioni storiche lapidee di cortili e strade..), costume e vita del luogo, anche esterni al perimetro del centro storico che risultino realizzati prima del 1950;
3. La attuazione degli interventi previsti può avvenire:
 - a. **dal punto di vista urbanistico/edilizio:** con autorizzazione singola con o senza convenzione o atto d'obbligo, fermo restando che tutti gli interventi devono contribuire alle finalità dei punti precedenti 2 e 3, e la negoziazione/contrattazione/convenzionamento con la A.C. delle opere da realizzare ha come riferimento gli indirizzi di sostenibilità economica, presenti in queste norme:
 - b. **dal punto di vista ambientale:** con l'obbligo delle procedure di V.A.S. o di V.I.C. per i casi previsti dalle presenti norme;
 - c. **dal punto di vista paesistico:** con l'autorizzazione paesistica rilasciata dall'Ente competente con particolare riguardo alle componenti paesistiche nella loro puntuale individuazione, descrizione, criticità e tutele³²..
4. Al fine di facilitare il mantenimento silvo colturale, il presidio umano sul vasto e variegato territorio montano, la frequentazione del territorio per finalità storico-culturali (testimonianze storiche delle terre di confine), sportive, alpinistiche, naturalistiche e per un turismo ecosostenibile è ammessa la costruzione e la ristrutturazione di:

³¹ Titolo III NORME IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

³² Integralmente riportare al TITOLO V- PIANO PAESISTICO COMUNALE delle presenti norme

A.1 MODESTI MANUFATTI PER IL RICOVERO ATTREZZI³³

1. Sono gli edifici agricoli con dimensione massima di S.l.p. di mq 16 oltre a mq 8 di porticato e , come massimo, una altezza media di ml 2,40 per i proprietari di almeno ha 3 ma che non sono imprenditori agricoli³⁴; Tali manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a. realizzati con materiali e tecniche tradizionali in legno che tuttavia non consentano la corrispondenza, nella tipologia e nei materiali utilizzati, con le residenze;
 - b. adeguati ai valori paesistici e naturalistici dei luoghi pur nella semplicità della costruzione;
 - c. sprovvisti obbligatoriamente delle caratteristiche oggettive previste dal vigente R.E. o dal Regolamento Locale di Igiene per i locali abitabili
 - d. La richiesta di permesso di costruzione dovrà essere adeguatamente corredata da documentazione riguardante:
 - i. Disponibilità del suolo (proprietà, affitto, ...) individuazione del fondo e le colture in atto o quelle programmate e da relazione tecnico-descrittiva che ne dimostri l'effettiva necessità.
 - ii. Relazione geologica che ne attesti la fattibilità senza pregiudizio dell' assetto idrogeologico

A.2 APPOSTAMENTI FISSI DI CACCIA

1. Sono gli appostamenti di caccia alla fauna migratoria composta dai 3 tradizionali spazi: capanno da caccia, piazza e alberi di buttata con i seconi e pertiche orizzontali. La dimensione max del capanno è di mq 9, mentre la piazza, posta a semicerchio attorno al capanno in direzione di tiro e perimetrata dagli alberi sarà di varia e opportuna dimensione. Il capanno potrà essere realizzato con muratura (cls, mattoni,...) e mimetizzato all'esterno con rampicanti. La realizzazione dell'appostamento e la sua manutenzione dovrà rispettare la tradizionale forma d'arte del "capanno" ed esaltare il tradizionale rapporto simbiotico naturale cacciatore/ambiente tendendo quindi alla realizzazione di un "monumento antropologico" del territorio bresciano; La richiesta della loro realizzazione sarà corredata dalla seguente documentazione:
 - a. Disponibilità del suolo (proprietà, affitto, ...) individuazione del sito e autorizzazione provinciale all'esercizio dell'attività venatoria;
 - b. Rispetto delle prescrizioni di legge³⁵ e in particolare:
 - i. Distanza da confine di oasi di protezione, ripopolamento e cattura, centri pubblici di riproduzione, di ricerca e sperimentazione faunistica, parchi e riserve naturali: oltre mt 200;
 - ii. Distanza da appostamenti esistenti e da impianti di caccia per colombacci o fauna acquatica: oltre mt 300;
 - iii. Distanza da strade, sentieri o luoghi di passaggio segnalato : oltre mt 150 nella direzione di tiro e mt 50 nella parte posteriore;

³³ Art 62 comma 1 bis l.r. 12/05

³⁴ Art 60 l.r. 12/05

A.3 RIFUGI E BIVACCHI ALPINI

1. Sono i rifugi alpini in quota oltre agli esistenti per i quali è ammessa la ristrutturazione, (rifugio Pirlo sul monte Spino, rifugio Campeì (Campiglio di Cima), bivacco Monte Pizzoccolo), alle associazioni dedite al territorio montano (A.N.A., C.A.I.,...)
 - a. Modalità di esecuzione e di intervento: la loro ristrutturazione o nuova localizzazione (su demanio pubblico o proprietà privata) e dimensione sarà oggetto di convenzionamento con la A.C. in base al piano di gestione proposto;

A.4 SERVIZI DI RISTORO E OSPITALITA'

1. annessi alla palestra naturale di roccia o ad altre strutture per lo sport alpino campestre, al fine di agevolarne l'uso garantendo il soccorso e la sicurezza dell'attività sportiva, il supporto igienico sanitario per lo sviluppo dello sport alpino e dell'ecoturismo.
 - a. Modalità di esecuzione e di intervento: la loro ristrutturazione o nuova localizzazione (su demanio pubblico o proprietà privata) e dimensione saranno oggetto di convenzionamento con la A.C. in base al piano di gestione proposto dal richiedente;

A.5 EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA O BOSCATI

1. Vengono qui considerati gli edifici non compresi negli “**AMBITI COLLINARI A RESIDENZA DIFFUSA**” e che risultano regolarmente accatastati ad uso residenziale alla data di 21.ott.2011 di adozione del P.G.T., indipendentemente dalla loro individuazione cartografica, potranno essere ampliati, una tantum:
 - b. fino a mq 80 della SLP delle singole unità immobiliari accatastate, qualora di SLP inferiore;
 - c. del 10 % della SLP per adeguamenti alle esigenze famigliari o di carattere igienico/sanitario e comunque fino ad un massimo di mq 120 di SLP;
 - d. alle seguenti condizioni:
 - i. Gli ampliamenti potranno essere consentiti unicamente in contiguità dell'organismo edilizio esistente, nel rispetto dell'ambiente in cui si colloca l'edificio da ampliare; per giustificata motivazione è ammesso lo spostamento dell'intero edificio all'interno dell'area di pertinenza purchè in blocco unitario;
 - ii. Nei lotti di pertinenza delle costruzioni potranno essere realizzate strutture sportive all'aperto, purchè realizzate con materiali che garantiscano la totale permeabilità del suolo occupato da dette strutture. Sono ammesse anche piscine di limitate dimensioni.
modalità di esecuzione e di intervento: la loro ristrutturazione o ampliamento, come previsto, sarà oggetto di convenzionamento con la A.C. che definisca:

³⁵ L. 157/92 – L.R. 7/95 – D.G.R.M. 6/7/09- Reg. R.M. 12/1/96

- iii. Nel caso di richiesta di cambio di destinazione d'uso o di qualsiasi titolo edificatorio, il richiedente, oltre alla documentazione richiesta dalle norme nazionali e regionali, deve allegare:
 - a. Il titolo di proprietà per l'iscrizione al Registro dei Diritti Edificatori di cui all'art 12 delle presenti regole;
 - b. l'obbligo di manutenzione periodica dei sentieri, anche mediante la adesione obbligatoria a consorzio per la manutenzione della viabilità, qualora esistente;
 - c. il vincolo perpetuo all'uso pubblico di strade e sentieri d'accesso al lotto dell'edificio, di proprietà del richiedente, che il Comune reputi di interesse collettivo.

A.6 MODALITA' DI INTERVENTO IN ZONE ESTERNE AL CENTRO ABITATO

1. Nel caso gli edifici accessori non adibiti all'uso agricolo siano in contrasto con un corretto inserimento paesaggistico o richiedano interventi di mitigazione ambientale, previa verifica dell'UT, potranno essere demoliti ed accorpati all'edificio principale
2. Gli edifici, qualora risultassero inseriti ambientalmente in modo contrastante con il contesto paesistico, dovranno essere sottoposti ad un insieme sistematico di interventi volti alla riqualificazione ambientale ed alla valorizzazione paesaggistica anche con la loro traslazione all'interno del terreno di proprietà ed entro un raggio di 200 mt dal sedime dell'edificio preesistente al fine di conseguire un migliore inserimento ambientale. La demolizione dell'edificio o delle porzioni di edificio da traslare o demolire, dovrà essere garantita con idonea garanzia fideiussoria pari al valore dell'immobile da demolire stimato con il costo di costruzione definito dalla regione Lombardia ai fini del pagamento del costo di costruzione degli edifici connesso al ritiro delle autorizzazioni edilizie. La garanzia fidejussoria verrà svincolata a seguito di verbale di accertamento dell'avvenuta demolizione. In difetto della demolizione dell'edificio da traslare o accorpare da parte del proprietario, il Comune è abilitato ad effettuare la demolizione dell'immobile, previo preavviso, utilizzando la fideiussione.
3. Gli edifici esistenti in classe 4 dello studio geologico ed idrogeologico del territorio potranno essere oggetto di trasferimento volumetrico, nel rispetto delle volumetrie preesistenti localizzandoli all'esterno delle aree di rischio.
4. Le alberature significative esistenti dovranno essere adeguatamente rappresentate nelle tavole progettuali per il rilascio del permesso di costruire. In via di principio le stesse dovranno essere mantenute, tuttavia eventuali alberature che dovessero essere eliminate, esclusivamente per l'ampliamento dell'edificio esistente, dovranno essere sostituite, nell'area di pertinenza, da essenze adulte della medesima specie, secondo le previsioni del Piano Paesistico. A tal fine deve essere allegata alla richiesta un estratto della ortofoto del 2009 da ritirare presso l'U.T per rilevare lo stato delle piantumazioni nel luogo dove effettuare l'intervento di ampliamento, di demolizione e ricostruzione.
 - a. La ortofoto del 2009 è da considerarsi come "situazione in bianco " di riferimento per le quantità minima e qualità della vegetazione arborea dell'area da considerare nella contrattazione-

5. Ogni intervento edilizio interessante edifici non adibiti all'uso agricolo dovrà essere in regola con le norme di igiene per la disponibilità dell'acqua potabile e per lo smaltimento dei reflui urbani al fine di ottenere l'abitabilità dell'abitazione. A tal fine il richiedente dovrà, a sue spese, avere o provvedere alla disponibilità di:
 - a. Sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili, quando possibili dal punto di vista dell'esposizione solare o delle condizioni ambientali /paesaggistiche;
 - b. Fornitura di acqua potabile, del doppio sistema di acque potabili e non potabile per wc e di idoneo sistema di raccolta delle acque piovane per uso igienico e del sistema fognario conforme alle normative vigenti in materia.
6. In occasione del "Censimento Nazionale " sarà verificata la legittimità degli edifici di cui ai punti v e vi, riferita alla destinazione d'uso e dei titoli abitativi in possesso. In caso di illegittimità o di irregolarità amministrativa, si procederà a norma di legge.
7. la destinazione d'uso degli edifici e le loro caratteristiche pertinenti saranno inserite nel "Registro dei Diritto Edificatori"
8. In zona agricole e forestale è ammessa ed incoraggiata l'attività agrituristica. Per la definizione della disciplina sull'agriturismo si rimanda alla Legge n. 96/2006 e alla L.R. n. 10/2007.
 - a. In zona agricola e forestale, oltre all'adeguamento della viabilità comunale, consortile e privata di uso pubblico (ampliamento della sezione stradale esistente e nuovi tracciati di collegamento) sono ammessi prolungamenti ed adeguamenti delle sezioni dei sentieri e carrarecce esistenti al fine di adeguarli alle esigenze agro-silvo-colturali (transito dei mezzi agricoli, trasporto del legname, strade tagliafuoco, ecc.) alle seguenti condizioni:
 - b. il progetto sia preceduto da relazione geologica attestante la fattibilità e gli eventuali accorgimenti tecnici necessari all'eliminazione di eventuali danni idrogeologici.
 - c. le opere siano eseguite con i minori sbancamenti possibili e con il minor impatto visivo, siano previste adeguate misure di mitigazione ambientale.
 - d. venga stipulata con il Comune una convenzione di asservimento all'uso pubblico perpetuo dei sentieri e carrarecce.
9. In zona agricola e forestale le recinzioni dei fondi sono ammesse previa autorizzazione comunale per la recinzione di aree in cui siano collocati edifici di qualsivoglia genere oppure per esercitare il diritto di divieto di caccia nei fondi chiusi o fondi rustici, ai sensi del Codice Civile. Le recinzioni saranno realizzate esclusivamente mediante i seguenti modi: essenze arbustive o con staccionate in legno di altezza massima di ml 1;20. È d'obbligo lasciare libero lo spazio sottostante la recinzione per cm 20 di altezza per il passaggio della fauna selvatica e per la costituzione delle naturali pipes lines (corridoi ecologici) senza punte verso il basso che possano ferire gli animali selvatici. Solo per particolari ed accertate esigenze colturali o di allevamento saranno ammesse recinzioni diverse e comunque con altezza mai superiore a ml 2;00.

A.7 PRESCRIZIONI PARTICOLARI³⁶PER TUTTELE ZONE AGRICOLE

1. Qualora dovessero risultare contrastanti , divergenze o comunque discrasie tra quanto indicato nel PGT e nel PTC del Parco, devono valere le disposizione di quest'ultimo;
2. In particolare si prescrive quanto segue;
 - a. Nel caso di realizzazione di nuovi parcheggi prevedere , ove possibile, la realizzazione di un fondo semi-naturale;
 - b. E' suggerita, ove possibile, la concentrazione dei nuovi edifici a ridosso dei fabbricati esistenti, in modo da contenere il più possibile l'alterazione della copertura vegetale esistente;
 - c. Negli oliveti evitare il più possibile di danneggiare le alzate dei terrazzamenti;
 - d. Nella realizzazione degli interventi si deve procedere alla ripiantumazione degli alberi estirpati;
 - e. La impermeabilizzazione all'interno degli ambiti di intervento deve essere "contenuta";
 - f. Dovranno essere adottati accorgimenti tecnologici per ridurre il consumo idrico (ad es raccolta dell'acqua piovana mediante cisterne,...), anche prevedendo nella progettazione degli spazi verdi l'utilizzo di essenze autoctone caratterizzate da ridotte esigenze idriche;
 - g. Particolare attenzione dovrà essere posta nel contenere l'inquinamento luminoso, soprattutto negli ambiti collocati in contesti isolati, attraverso il rispetto della normativa regionale in materia;
 - h. Nel collegamento elettrico delle nuove edificazioni dovrà essere previsto l'interramento dei cavi;

A.8 EDIFICI MINORI ESISTENTI

1. Gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente PGT e non ad uso agricolo: sono costituiti da edifici a diversa destinazione d'uso (depositi, garages, postazione fissa di caccia,...);
 - a. è ammessa la ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - b. è ammesso il cambio di destinazione d'uso, qualora abbiano la dimensione minima prevista dal Regolamento edilizio di Igiene e ricorrano le condizioni di cui alle presenti norme per la variazione d'uso degli edifici in zona agricola, senza tuttavia ricorrere all'aumento della SLP fino a mq 80;

A.9 RUDERI AGRICOLI

- a. La riedificazione dei ruderi di fabbricati rurali è consentita, previa certificazione di conformità dell'Ufficio Tecnico e alle seguenti condizioni:
- b. il rudere sia identificato catastalmente;
- c. qualora tale condizione non sussista la sagoma dell'edificio preesistente sia identificabile, anche attraverso prove documentali.

³⁶ Prescrizioni richieste dal Parco Alto Garda Bresciano

- d. La riedificazione non dovrà in ogni caso eccedere il perimetro del sedime dell'edificio; qualora non sia possibile risalire con certezza all'altezza dell'edificio originario, la riedificazione non potrà superare le altezze di m 4.60 in gronda e 6.00 al colmo.
- e. Gli interventi dovranno attenersi, per quanto riguarda materiali e tipologie costruttive, ai criteri di tutela dei nuclei storici

B ZONA AGRICOLA PAESAGGISTICA

1. E' la zona della parte collinare da sempre adibita ad agricoltura di seminativi o seminativi arborati o colture pregiate quali viti e ulivo. Negli ultimi decenni questa zona è oggetto di progressivo abbandono per la progressiva scomparsa dell'attività agricola trasformatasi da attività economica primaria ad attività familiare da fine settimana.
2. Il valore paesaggistico di queste aree è enorme in quanto sono il sostegno dell'intera tessitura del mosaico paesaggistico e agro-naturalistico.
3. Valgono in questa zona le prescrizioni, le modalità di intervento e gli indici contenuti al titolo III della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, e successive modificazioni ed integrazioni e cioè:
 - a. Nelle aree destinate all'agricoltura paesaggistica dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos agricoli, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo seguente.
 - b. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. Non potranno essere realizzate residenze agricole isolate e, nel caso in cui il richiedente abbia titolo a richiedere la realizzazione di residenza agricola con annesse strutture agricole dovrà prima procedere alla realizzazione delle strutture e poi alla residenza. Al fine di scoraggiare le finte residenze agricole, le strutture agricole di cui sopra (stalle, fienili, depositi,...) dovranno avere comunque un valore economico almeno pari al valore della residenza, dovranno essere accatastate come edifici agricoli e non potranno richiedere il cambio di destinazione d'uso entro i seguenti 20 anni. Tale vincolo sarà iscritto nel registro dei diritti edificatori del Comune di cui all'art 15.
 - c. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
 - i. 0,06 mc per mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
 - ii. 0,01 mc per mq, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - iii. 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
 - d. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma a, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque

non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

- e. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi c e d sono incrementati del 20 per cento.
- f. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
- g. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari e il registro comunale dei vincoli edificatori (Art 13) delle presenti norme, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
- h. I limiti di cui al comma d non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
- i. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
- j. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato esclusivamente:
 - i. all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 della L.R. 12/05, a titolo gratuito; in mancanza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione; nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
 - ii. ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui al punto a.
 - c. Il permesso di costruire è subordinato:
 - i. alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

- ii. all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
 - iii. limitatamente ai soggetti di cui alla lettera ii del comma j, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
 - iv. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.
 - v. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all' Art 13
- B1 L'immobile individuato catastalmente al fg. 23 mapp. n. 2694 sub.1-2, rappresentato graficamente con il simbolo " * " definisce "il solo edificio da intendersi a destinazione ricettiva in zona agricola"

Art 33. AMBITI DI RISPETTO A SERVIZIO DELLE INFRASTRUTTURE

Sono le aree di rispetto necessarie al funzionamento e adeguamento futuro delle infrastrutture e servizi a servizio del territorio (previsti nel Piano dei Servizi):

A RISPETTO CIMITERIALE

1. Il PGT annovera le aree comprese in fascia di rispetto cimiteriale tra gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
2. Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, indicata graficamente nelle planimetrie del PdR, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
3. In tali ambiti si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02.
4. Sugli edifici esistenti in tali ambiti sono consentiti interventi di ristrutturazione ovvero il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso o elementi accessori all'edificio limitatamente a scale, balconi di limitate dimensioni (sporgenze inferiori a 1.2m), tettoie totalmente a sbalzo e con sporgenze inferiori a 1.5m al lordo dei canali di gronda.
5. In tali aree è vietata la realizzazione di piscine.

B RISPETTO STRADALE

1. Il PGT definisce le aree esterne al tessuto urbano consolidato per le quali valgono i rispetti stradali tra gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, di cui alla normativa vigente, deroghe comprese.
2. Nelle aree di rispetto stradale, a seconda della loro categoria non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto, fatto salvo autorizzazione dell'ente titolare delle deroghe, laddove possibile. In ogni caso è consentita la realizzazione di recinzioni asportabili con paletti in legno semplicemente infissi collegati da fili di ferro o da rete metallica di altezza massima di m 1,50, e da una distanza di m 1,00 dal ciglio stradale, fatti salvi eventuali maggiori arretramenti e/o prescrizioni da parte dell'ente proprietario della strada. Le recinzioni, così come realizzate, non

saranno soggette ad alcun indennizzo nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.

3. Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione e la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi, impianti per le telecomunicazioni e la telefonia mobile, guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenziali alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di mq 10,00 cadauno.
4. Sono consentiti gli interventi volti alla realizzazione di autorimesse interraste assoggettate a vincolo di pertinenzialità da registrare e trascrivere a favore delle unità immobiliari già esistenti, nel limite prefissato dalla L 122/89 di 1 mq ogni 10 mc.
5. Le realizzazioni di cui ai commi 3 e 4 devono essere subordinate alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da parte del soggetto interessato di rinuncia all'indennizzo del valore del manufatto nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.
6. In tutte le zone del territorio comunale, ed in particolare nella zona collinare, l'edificazione deve rispettare i sentieri ed i percorsi agro-silvo-pastorali esistenti. Il comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di tracciati esistenti o l'apertura di nuovi sentieri e percorsi agro-silvo-pastorali. Per esigenze specifiche di carattere agro-silvo-pastorale potranno essere consentite modifiche dei tracciati esistenti a condizione che gli stessi vengano asserviti all'uso pubblico.
7. Le indicazioni relative alla viabilità all'interno degli ambiti assoggettati all'obbligo di pianificazione attuativa, contenuta nelle tavole del piano, hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di PIANO ATTUATIVO o di progetto esecutivo dell'opera.

C RISPETTO DI CAPTAZIONE ACQUE SORGIVE

1. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (DLgs 258/00, art. 21 DL 152/99, art. 21 DL 125/99, DGR 10 aprile 2003, n. 7/12693, art. 21, comma 5, DLgs 152/99 e successive modifiche) sono assolutamente vietate le seguenti attività:
 - a. dispersione di fanghi e liquami, anche depurati;
 - b. accumulo di concimi organici;
 - c. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d. aree cimiteriali;
 - e. spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f. apertura di cave di inerti nel sottosuolo;
 - g. scariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
 - h. stoccaggio in superficie e nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
 - i. cimiteri di autoveicoli;

- j. imprese di compostaggio e depuratori-
2. E' inoltre vietata la costruzione di pozzi perdenti, mentre va curata e controllata la tenuta delle fognature, di condotte e serbatoi di prodotti chimici.
 3. Le fognature, sia pubbliche che private, dovranno essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.
 4. Le zone di tutela assoluta, previste dall'art. 5 del DLgs 258/00, aventi un'estensione di almeno 10 m di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del DLgs 258/00. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del DLgs 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da DGR n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

D ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE (380/220/132 KV)

1. La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire di cui al DPR 380/01.
2. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati permessi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti (DPCM 8 luglio 2003).
3. Le distanze di rispetto per i fabbricati comprensivi degli aggetti (gronde, terrazzi, etc.) adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.

E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

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

TITOLO V AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art 34. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. Con gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica sono individuati i luoghi dove sono accertate condizioni, determinate da qualsiasi genere, di rischio per l'insediamento permanente di attività o abitanti. Tali presupposti gravanti sui singoli ambiti determinano la necessità di impedire l'ampliamento di eventuali realtà insediative esistenti alla data di adozione delle presenti norme, così come il divieto assoluto di insediamento di nuovi edifici di carattere residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo-ristorativo, produttivo, artigianale, alberghiero. Stante i caratteri di vincolo accertati su tali ambiti, è vietato altresì l'insediamento di edifici destinati a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo.
2. Negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, accertate le condizioni che determinano la non trasformabilità delle aree a scopo insediativo (vedasi a tale scopo la cartografia relativa al sistema dei vincoli), è possibile procedere alla realizzazione di:
 - a. parcheggi pertinenziali a raso
 - b. opere di sistemazione delle aree pertinenziali libere da edificazione
 - c. opere di urbanizzazione primaria.
3. Gli edifici e i manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme potranno essere oggetto di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e/o opere di restauro e risanamento conservativo.
4. Per tutti gli edifici di cui al precedente comma dovranno essere mantenute le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione delle presenti norme. .

A ZONA PREVALENTEMENTE BOSCATI DI CARATTERE PAESAGGISTICO

1. È la zona boscata che dalle scarpate a lago raggiungono la zona collinare superiore inglobando la zona collinare costruita costituendo una parte importante del mosaico paesaggistico e naturalistico. E' caratterizzata da fattori di rilevante interesse con boschi e prati che necessitano della massima tutela e conservazione ai fini dell'equilibrio ecologico naturalistico, della composizione paesaggistica e della salvaguardia idrogeologica, origine antropica della loro attuale presenza.. Si applica la normativa per le "Zone esterne al centro consolidato" salvo altra normativa superiore più restrittiva.
 - a. Sono vietati sbancamenti e riporti di terreno salvo modesti modellamenti del terreno per esigenze colturali o di regimentazione delle acque.

B PARCO DELLE CARTIERE

1. La zona di interesse paesistico ed ambientale, caratterizzata dalla presenza di significativi insediamenti di archeologia industriale, così come perimetrata dall'azonamento del P.R.G., è subordinata alla stesura ed approvazione di specifico Piano Particolareggiato ai fini della salvaguardia, valorizzazione e migliore utilizzazione delle risorse ambientali e degli antichi insediamenti industriali dismessi.
2. In assenza del P.P. sono consentiti gli interventi di seguito specificati:

- a. Per gli edifici industriali esistenti: il solo intervento di restauro e risanamento conservativo.
 - b. la realizzazione di elementi di collegamento verticale interno e di modeste strutture orizzontali (soppalchi), impiegando tecnologie leggere che garantiscano il minimo carico delle strutture contigue;
 - c. -installazione di impianti tecnologici e di servizi igienici;
 - d. -realizzazione di nuove aperture per esigenze igieniche e di sicurezza, nel rispetto dei caratteri e della riconoscibilità architettonica e tipologica dell'edificio.
3. Gli edifici industriali esistenti possono essere destinati :
- a. -attività turistiche e ricettive;
 - b. -attività ludico ricreative;
 - c. -attività culturali;
 - d. -pubblici esercizi;
 - e. -sedi di associazioni ed enti.
4. Per gli spazi aperti gli interventi sui manufatti (strade e percorsi, parapetti, recinzioni, impianti ecc.) dovranno essere rigorosamente di risanamento conservativo.
5. Per gli edifici residenziali privati presenti all'interno del perimetro del P.P.sono consentiti interventi di ristrutturazione ed ampliamento della S.L.P. esistente nel limite massimo del 10%. Per gli stessi è consentita la riconversione, anche parziale a strutture ricettive e pubblici esercizi. Nelle aree di pertinenza degli stessi potranno essere realizzate attrezzature sportive all'aperto, purchè sia garantita la totale permeabilità del suolo e piscine di modeste dimensioni.
6. Per gli edifici e le aree destinate all'attività agricola, già attivi alla data di adozione del P.G.T si applicano i disposti di cui alla Legge Regionale n. 12/05

C ZONA BOSCATATA

1. È la zona boscata, di continuità della precedente, di carattere paesaggistico e inizia dove cessano le presenze delle abitazioni e caratterizza tutta la parte dell'interno montano, costituendo anch'essa una parte importante ed essenziale del mosaico paesaggistico montano, naturalistico e di salvaguardia idrogeologica .
2. E' caratterizzata da fattori di rilevante interesse con boschi e prati che necessitano della massima tutela e conservazione ai fini dell'equilibrio ecologico naturalistico, della composizione paesaggistica e della salvaguardia idrogeologica. Si applica la normativa per le "Zone esterne al centro consolidato" salvo altra normativa superiore più restrittiva nelle zone di protezione quali:

C.1 ZONA DI TUTELA AMBIENTALE - ZPS

1. Caratterizzata da qualità naturalistico-forestale, paesistica e da instabilità geologica. La normativa per le "Zone esterne al centro consolidato". è subordinata a quanto previsto dal Piano di Gestione della ZPS e dal P.I.F. (Piano di indirizzo Forestale);

2. sono ammessi gli interventi di cui al punto 3. Lettera a. del presente art 16 qualora ne esistano le premesse;
3. negli interventi nella ZPS è prescritto³⁷ quanto segue:
 - a. gli edifici non devono superare i mt 3 in gronda;
 - b. tutti gli interventi ubicati all'interno dei siti NATURA 200 dovranno essere oggetto di VIC, all'interno della quale dovrà essere condotta un'indagine floro-vegetazionale di dettaglio atta a verificare la presenza di habitat con particolare riferimento alla ZPS;
 - c. Gli interventi dovranno evitare l'azione di cantiere durante il periodi di nidificazione e covata delle specie maggiormente vulnerabili, compreso fra febbraio e luglio, adottando comunque in fase di cantiere tutti i possibili accorgimenti per ridurre il disturbo della fauna;
 - d. Laddove possibile, è suggerita la concentrazione degli edifici a ridosso dei fabbricati esistenti, in modo da contenere il più possibile l'alterazione della copertura vegetale presente. In caso di potenziale presenza di habitat tale accorgimento dovrà essere adottato anche in fase di cantiere, evitando depositi di materiale;
 - e. Negli oliveti evitare il più possibile di danneggiare le alzate di terrazzamenti (con maggiore possibilità di presenza dell'habitat di prato arido 6210);
 - f. In fase di realizzazione dovranno essere ridotti al minimo gli scavi e i movimenti terra;
 - g. Si suggerisce il contenimento delle superfici impermeabilizzate all'interno degli ambiti di intervento;
 - h. Si suggerisce il contenimento dell'altezza degli edifici, che nelle zone agricole ricadenti in ambito ZPS, non dovranno superare e mantenere un certo valore trofico. Per i parcheggi interrati si suggerisce, ove possibile, il ripristino di cotico erboso e di specie arbustive/erbose in funzione dello spessore del riporto;
 - i. Particolare attenzione dovrà essere posta nel contenere l'inquinamento luminoso, soprattutto negli ambiti collocati in contesti isolati, attraverso il rispetto della normativa regionale in materia;
 - j. Nel collegamento elettrico delle nuove edificazioni dovrà essere previsto l'interramento dei cavi;

C.2 ZONA DI TUTELA AMBIENTALE - PARCO NATURALE

1. È la zona caratterizzata da elevata qualità naturalistico-forestale, paesistica e da fenomeni di instabilità geologica. La normativa per le "Zone esterne al centro consolidato". è subordinata a quanto previsto dal Piano di Gestione del Parco Naturale Alto Garda Bresciano ;

C.3 FORESTA GARDESANA OCCIDENTALE

La cartografia del P.G.T. individua il perimetro della Foresta Gardesana Occidentale e i sentieri di della valle di Archesane e dei Lodroni ;

³⁷ Prescrizioni richieste dal Parco Alto Garda Bresciano

In tale area, oltre a quanto già previsto per le Zone Boscate le Zone di Tutela Ambientale ZPS- valgono le norme specifiche riportate nel P.A.F.S. (Piano Assestamento Forestale Semplificato) a cui si rimanda³⁸ per gli interventi che si intendono svolgere in tale area;
Nell'allegato n° 6 si riportano solo le schede del P.A.F.S. relative al territorio comunale e il regolamento di applicazione del Piano.

³⁸ Il P.A.S.F. si compone di:

Relazione Tecnica;

Misure di conservazione;

Prelievi legnosi;

All. 1 Schede descrittive e micro particelle;

All. 2 Riepiloghi;

All. 4 Registri e indicatori;

All. 5 Regolamento;

Cartografia

TITOLO VI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art 35. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

A NORME GENERALI

1. Il Documento di Piano individua gli ambiti e le aree di trasformazione contornati e numerati con apposito perimetro riportato nelle tavole specifiche dove sono espresse le norme di ciascun ambito riguardante le opere di urbanizzazione da realizzare, le modalità relative di attuazione, compresi gli aumenti edificatori derivanti da incentivazione e perequazione.
2. Alla approvazione e/o rilascio da parte della AC del P.d.C. o del P.E. la sola Sf, le aree pertinenziali e per servizi avranno le caratteristica di aree conformate con la conseguente acquisizione degli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Le aree Sf saranno individuate all'interno del perimetro degli Ambiti di Trasformazione mentre le opere di Urbanizzazione 1', a seconda delle esigenze generali, in accordo o su indiscutibile richiesta della della ,AC potranno essere anche in aree esterne contigue o meno agli ambiti, quando la costruzione delle OOUU di nuova costruzione o riqualificazione delle OOUU esistenti siano considerate indispensabili al regolare utilizzo delle Sf.
4. Una volta autorizzata la SLP prevista per gli Ambiti, questi sono da ritenersi esauriti, ai fini della trasformazione urbanistica.
5. La parte interna all'Ambito non interessata dalla Superficie Fondiaria e dalle opere di Urbanizzazione e Servizi viene definita ad uso agricolo di valore paesaggistico annessa alla residenza.
6. Il vincolo ad uso agricolo delle aree di cui sopra ha la durata per almeno 10 anni e viene trascritto sul registro dei diritti edificatori
7. Tutti gli ambiti, fatta eccezione per l'ambito n° 1, intersecano elementi di 1' o 2' livello della rete ecologica regionale, secondo la seguente scheda; ne consegue che, in fase attuativa, tali ambiti interni dovranno essere sottoposti alla procedura della valutazione di incidenza di dettaglio:

Livello R.E.R	N° di individuazione degli Ambiti di trasformazione urbanistica													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1'														
2'														

B DESTINAZIONE D'USO E CAPACITA' EDIFICATORIA

1- A ciascun Ambito di Trasformazione Urbanistica e ad ogni Area che, eventualmente, lo compone, sono attribuiti parametri e condizioni di intervento come riportato nelle schede di riferimento che prevedono:

- a) la SLP potenziale dell'Ambito, oltre agli edifici esistenti;
- b) Il dimensionamento della Sf la cui localizzazione dovrà essere definita cartograficamente alla richiesta di attuazione dell'Ambito;
- c) Le destinazioni d'uso dell'ambito;
- d) La stima delle superficie per Opere di Urbanizzazione e Servizi, oggetto di negoziazione e convenzionamento in fase attuativa e per le quali la A.C. potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, la loro realizzazione o monetizzazione;
- e) Le caratteristiche delle recinzioni, se diverse rispetto alle norme generali;
- f) Il dimensionamento dell'area da destinare all'uso agricolo per la continuità territoriale degli elementi naturali ed agricoli dell'intorno, da ridefinire in fase attuativa;
- g) La individuazione di aree a verde inedificabile o di grande attenzione di ordine ambientale, paesaggistico, o infrastrutturale, secondo quanto previsto nelle schede dei singoli ambiti;
- h) Condizioni particolari di intervento oltre al rispetto di quelle generali;

2- Al momento della richiesta di attuazione degli Ambiti, qualora il confine degli Ambiti e delle Aree (da intendersi quali sottoambiti funzionali) non coincidesse con i confini di proprietà, può essere rettificato per far coincidere il confine di proprietà³⁹; tale rettifica ovviamente non può snaturare la forma dell'Ambito e non comporta nessun aumento di capacità edificatoria. Ciò diventa possibile come pura rettifica di un errore cartografico e non come ulteriore divisione o aumento della superficie dell'ambito.

C MODALITA' DI INTERVENTO NELLA CONFORMAZIONE DEGLI AMBITI

1- Gli interventi negli Ambiti di Trasformazione sono subordinati all'ottenimento del Permesso di costruire convenzionato o all'approvazione di piani attuativi⁴⁰ che possono riguardare l'intero ambito di trasformazione o una o più aree di intervento che compongono l'ambito, secondo le richieste e/o opportunità pubbliche e/o private. La richiesta di attuazione avviene in tre tempi:

C.1 RICHIESTA CONFORMAZIONE DELL'AMBITO;

1- Gli aventi titolo e disponibilità dell'area interessata (proprietari, operatori immobiliari,...), dovranno inoltrare alla A.C. istanza di attivazione del piano stesso, allegando alla richiesta:

³⁹ La rettifica si esegue quando la linea di definizione dell'Ambito è prossima alla linea di confine della proprietà, per cui è evidente la imprecisione cartografica tra la cartografia di base del PGT e le tavole catastali-

⁴⁰ Come individuato nelle schede degli Ambiti di trasformazione;

C.1.1 Inquadramento generale dell'area:

1. L'inquadramento dell'area deve contenere la sua Individuazione cartografica e fotografica dell'area disponibili c/o U.T nell' intorno di mt 100 nelle seguenti :
 - a) estratto catasto Napoleonico scala 1:10.000 (circa);
 - b) Estratto IGM 1886 scala 1:50.000;
 - c) Foto RAF 1944 da definire;
 - d) IGM 1963 scala 1:25.000
 - e) CTR 1983 scala 1:10.000
 - f) Ortofoto 2009;
 - g) Estratto catastale;

C.1.2 Relazione di Inquadramento:

1. La relazione di inquadramento deve contenere i seguenti contenuti:
 - a) Storico sull'uso e trasformazione dell'area con il commento e le annotazioni da allegare alla rassegna delle carte storiche sopraelencate;
 - b) Urbanistico in riferimento al rispetto delle previsioni dell'ambito e alle reti territoriali esistenti (viabilità, sentieri, sottoreti infrastrutturali,...);
 - c) Architettonico in riferimento alla proposta formale dell'intervento e del suo inserimento complessivo nell'ambito e nell'esterno
 - d) Ambientale:
 - i. Sostenibilità ambientale dell'edificio in riferimento alle caratteristiche volte al risparmio energetico e all'uso e/o produzione di energie alternative (fotovoltaico, solare termico, microeolico, geotermico, sistemi passivi,...);
 - ii. Caratteristiche ambientali dell'area di supporto alla individuazione delle aree verdi all'esterno e all'interno dell'Ambito e comunque interessate alla realizzazione/continuazione del sistema verde paesistico dell'intorno in rapporto alle aree di valenza naturalistica secondo quanto previsto dalla R.E.R.;
 - e) Naturalistico⁴¹ con riferimento agli aspetti di dettaglio naturalistici, agronomici e zootecnici con la verifica puntuale della interferenze con gli insediamenti zootecnici, secondo la qualifica della relazione Agro-zootecnica allegata al PGT.
 - f) Paesistico di dettaglio dell'area con la individuazione e valutazione delle interferenze visive dalla viabilità. dalle aree pubbliche e dal lago a distanze differenti, nonché dai punti di visuale individuate nelle tavole del PGT riguardanti il paesaggio; -
2. In particolare il piano attuativo dell'AT dovrà prevedere:

⁴¹ da utilizzare succesivamente per la presentazione della V.I.C., qualora in aree sensibile;

- a) la costituzione di un corridoio/sistema verde costituito dalle balze di ulivi o dalle aree a falso piano evitando lo sparpagliamento degli edifici nell'intera area e l'utilizzo primario e preferibile delle aree non occupate da vegetazione arborea che, qualora debbano essere necessariamente divelte, dovranno essere ricondotte a dimora nell'area circostante o in luogo concordato con la AC;
 - b) l'adeguamento degli interventi alla morfologia del terreno con la maggiore salvaguardia possibile delle balze e ciglioni, e la riduzione al massimo della definizione dei lotti privati con elementi visibili ortogonali ai ciglioni e balze, in modo da mantenere la texture delle componenti paesistiche ambientali lineari, già presenti nelle mappe del catasto napoleonico;
 - c) l'adeguamento maggiormente possibile nella progettazione degli edifici ai principi dell'architettura sostenibile e, soprattutto ipogea con il mantenimento della vegetazione sulle coperture, anche arboree delle essenze estirpate, laddove possibile; ciò al fine di un'azione mimetica dell'intervento e, al contempo di un maggior valore ambientale.
3. Fermo restando il rispetto dei vincoli esistenti da verificarsi, nella fase attuativa deve essere approfondita l'analisi paesistico/ ambientale / vedutistica a macro e micro scala al fine di una proposta progettuale che:
- a) affronti e risolva il contesto ambientale e paesistico delle aree che compongono l'Ambito caratterizzato da una unità ambientale che deve mantenere il suo continuum;
 - b) localizzi l'intervento concentrandolo o disperdendolo in aree prossime agli abitati (siti nella parte centro-nord e sud sul confine est e sud dove sono allocati i centri abitati di Maclino e Montemaderno) o nelle aree interne all'ambito valorizzando la struttura agricola ad uliveto nelle aree libere dalle costruzioni.

C.1.3 Tavole grafiche

1. Le tavole da allegare alla richiesta sono costituite da:
 - a) piani volumetrico degli edifici;
 - b) individuazione superficie fondiaria ;
 - c) individuazione delle aree non edificate destinate a diversa funzione:
 - i. **area cortilizia** e servizi esterni di pertinenza all'intervento edilizio;
 - ii. **opere di Urbanizzazione** Primaria, Secondaria, servizi che si intendono realizzare, comprese le aree derivanti da perequazione, qualora se ne individui l'utilizzo in forma alterativa alla previsione delle schede;
 - iii. **ad uso agricolo paesaggistico**;

C.1.4 Opere di urbanizzazione -garanzie

2. Richiesta di esecuzione o di monetizzazione, parziale o totale, delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria da eseguire e i servizi che da realizzare;
3. Dichiarazione di disponibilità, impegnativa anche per gli eventuali successivi proprietari/aventi titola della proprietà, da sottoscrivere al rilascio del P.d.C. :

- c) vincolo di aree ad uso agricolo-paesaggistico per le aree libere da edifici e precedentemente individuate, con trascrizione del vincolo sul Registro dei Diritti Edificatori per un periodo minimo di 10 anni;
- d) sottoscrizione di un atto unilaterale di assoggettamento alla conduzione agricola delle stesse da eseguire in proprio o da affidare ad aziende agricole, operative o associazioni riconosciute dall'A.C.42;
- e) presentazione di una fidejussione del valore pari ai costi stimati dall'UT per la conduzione agricola dell'area per il periodo di validità degli impegni assunti e trascritti sul Registro dei diritti Edificatori; l'AC potrà escutere tale somma e procedere direttamente alla assegnazione di uno degli operatori agricoli riconosciuti,

C.2 ASSENSO O DINIEGO

1. La richiesta all'istanza per la conformazione urbanistica degli Ambiti, comporta l'attivazione della procedura per la accettazione o rigetto della richiesta, con queste modalità:
 - a) La A.C., entro 15 gg dal ricevimento della proposta, comunica la regolarità o meno della documentazione presentata e il Responsabile del Procedimento;
 - b) Nel caso in cui la documentazione risultasse regolare, nei successivi 30 gg la A.C. comunica il diniego o l'accettazione della richiesta e le eventuali modalità di accettazione a cui il progetto dovrà adeguarsi;
 - c) Nel caso in cui la documentazione non risultasse regolare, la A.C. comunica le integrazioni o adeguamenti da apportare;
 - d) Dopo la consegna delle integrazioni e/o adeguamenti richiesti, la A.C. nei successivi 30 gg comunica il diniego o l'accettazione della richiesta e le eventuali modalità di accettazione a cui il progetto dovrà adeguarsi;
 - e) Decorso inutilmente il termine dei 30 gg sopra indicato, la proposta del Piano Attuativo o di Permesso di costruire Convenzionato si intende accettato così come proposto e potrà comunque essere presentato in modo definitivo.

C.3 PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI P.D.C.C O DI P. A.

1. A seguito dell'assenso da parte della A.C: della conformazione urbanistica delle aree gli aventi diritto, accogliendone le eventuali modifiche proposte dalla A.C., i richiedenti presentano il Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo, allegando la documentazione di rito e comunque comprendente:
2. La planimetria generale dell'area, in scala adeguata, non inferiore a 1:500, con le interferenze interno/esterno di carattere paesistico, vedutistico, naturalistico, ambientale e infrastrutturale (viabilità, parcheggi, reti infrastrutturali, illuminazione,...);

⁴² L'A.C: dovrà redigere un regolamento per l'accreditamento delle imprese, cooperative o associazione acreditate per l'esercizio della coltivazione agricola di queste aree da destinare all'uso agricolo

3. La planimetria in scala adeguata (1:500 p 1:200) indicante gli interventi esterni agli edifici e interessanti le:

- a) aree a parcheggio:
 - i. pertinenziale all'interno e all'esterno della Sf;
 - ii. standard all'esterno della Sf;
- b) opere di urbanizzazione 1', da concordarsi con la A.C.;
 - i. nuova viabilità o adeguamento della viabilità esistente di accesso e limitrofa all'Ambito;
 - ii. realizzazione o adeguamento delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, sistemi di sicurezza telematica, rete elettrica, cablaggio e distribuzione dati,...);
- c) opere di urbanizzazione 2' o monetizzazione delle aree corrispettive, da concordarsi preventivamente con la A.C;
- d) aree da cedere alla A.C. in perequazione, per la superficie individuata nelle schede per ogni intervento o monetizzazione delle stesse, da concordarsi preventivamente con la A.C;
- e) aree ad uso agricolo e del network verde o naturalistico ed eventuali interventi riguardanti l'accessibilità o il servizio di reti e recinzioni;
- f) Le miglorie previste per l'edificio per il calcolo della SLP in Incentivazione.

4. Gli Ambiti individuati dal PGT possono essere attuati unitariamente o mediante le singole aree individuate (sottoambiti) nelle schede, da realizzarsi anche in tempi diversi e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) ogni area deve avere accesso alla pubblica viabilità ed ai pubblici sottoservizi, fatti salvi accordi tra privati proprietari di differenti sottoambiti, da conformarsi mediante convenzioni registrate;
- b) nel caso in cui venga proposta l'attuazione di un' area che, pur prevista dall'Ambito, manifestamente precluda l'accesso alla pubblica viabilità della porzione rimanente dell'ambito, il proponente dell'area deve prevedere nel piano esecutivo riguardante la sua area, il necessario accesso alle altre aree dell'ambito, debitamente accordate tra i proprietari delle aree interessate agli accessi e che dovranno sottoscrivere la convenzione urbanistica allegata al P.E. o al PdCC; tale convenzione dovrà comprendere le opportune attribuzioni di servitù e di compartecipazione alle spese per la realizzazione delle opere in parti proporzionali alla capacità edificatoria attribuita alle aree servite, salvo diversi accordi fra le parti;
- c) gli standard di competenza delle singole aree possono, a discrezione dell'amministrazione comunale, essere monetizzati;
- d) previa presentazione di accordi tra privati proprietari di differenti sottoambiti, da conformarsi mediante convenzioni registrate, è data facoltà di realizzare gli standard di competenza anche in differenti aree purché all'interno della perimetrazione dell'ambito;
- e) nel caso in cui alcuni proprietari di aree costituenti un ambito dimostrassero alla A.C. la volontà di attuare le previsioni urbanistiche delle aree potranno chiedere l'intervento coattivo dell'A.C. nella attuazione dell'ambito qualora la loro area non abbia accesso diretto alla viabilità e/o ai

servizi pubblici o non siano in grado di trovare l'accordo con i proprietari degli ambiti che impediscono tali accessi;

- f) nei casi in cui la A.C. ritiene opportuno assecondare la domanda di svolgere azione di supplenza nella realizzazione di opere di urbanizzazione di cui al punto precedente, appronta il Piano Esecutivo delle urbanizzazioni dell'intero ambito e procede alla variazione del Piano dei Servizi riguardanti dette opere per cui si prevede l'assoggettamento all'esproprio per pubblica utilità delle opere con obbligo ai richiedenti di sottoscrivere la convenzione urbanistica con la relativa fidejussione dei costi che si dovranno sostenere per la realizzazione delle opere.

D AREE DI ATTENZIONE AMBIENTALE

1. Sono le aree individuate nei singoli ambiti che dettano la direzione di intervento ambientale mediante salvaguardia e valorizzazione del contesto ecologico ambientale agricolo boschivo-
2. La proposta progettuale dell'Ambito può prevedere dislocazioni alternative fermo restando il raggiungimento della finalità della continuità del sistema verde.

E EDIFICI ESISTENTI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Le previsioni edificatorie previste per i singoli ambiti non tengono conto degli edifici esistenti e pertanto debbono essere considerate ad essi aggiuntive;
2. Per gli edifici esistenti all'interno degli Ambiti di trasformazione alla data di adozione del P.G.T., la cui destinazione d'uso è **in contrasto** con quanto previsto dalle presenti norme tecniche o dalle tavole grafiche di PGT, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona;
3. Per gli edifici esistenti all'interno degli Ambiti di trasformazione alla data di adozione del P.G.T. la cui destinazione d'uso **non è in contrasto** con quanto previsto dalle presenti norme tecniche o dalle tavole grafiche di PGT sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'aumento una tantum del 10% di SLP, senza costituire un volume staccato dal corpo esistente;

F PEREQUAZIONE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. La SLP attribuita mediante perequazione a ciascun ambito di trasformazione, eventualmente incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi, si considera attribuita alle superfici esterne all'Ambito e sulle quali, previa loro acquisizione, saranno realizzati i servizi che non avrebbero ragione d'essere all'interno dell'Ambito, data la configurazione e localizzazione degli stessi.
2. Non partecipano alla ripartizione della capacità volumetrica attribuita dal piano le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso e le superfici degli alvei dei corsi d'acqua.

G REGIME GIURIDICO DEI SUOLI COMPRESI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

1. Con la approvazione e rilascio da parte della A.C. swl P.d.C o del P.E. la superficie fondiaria, quella pertinenziale e delle urbanizzazioni realizzate avranno la caratteristica di area conformata con

la conseguente acquisizione degli effetti sul regime giuridico dei suoli. La parte eccedente sarà ricondotta all'uso agricolo.

H **AMBITO CONGELATO**

1. L'ambito n° 1 della deliberazione di adozione del PGT del 21.10.2011 n° 37/2011 è stato congelato in attesa della sua compatibilità con il PTC del Parco Alto Garda Bresciano. Pertanto la sua individuazione rimane solo a testimonianza delle scelte della A.C. da rivedere al momento della sua possibilità di attivazione, mediante variazione del DdP.

TITOLO VII PIANO PAESISTICO COMUNALE

Art 36. PREVALENZA DELLE NORME AMBIENTALI

1. Le norme di cui al presente Titolo IV hanno la finalità di:

- a. conservare le “bellezze storiche e le identità paesaggistico-culturali del territorio”
- b. promuovere lo sviluppo del paese di concerto con lo sviluppo e la evoluzione delle “bellezze e le identità paesaggistico culturale del territorio” e della loro percezione;

Operano congiuntamente a:

- i. Norme relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo II e III delle presenti norme;
- ii. Tutele previste nell'allegato relativo alle componenti⁴³, di cui si riporta di seguito l'elenco delle componenti considerate::

I. I COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

- I.01 Versanti rocciosi;
- I.02 Pascoli, prati permanenti e non;
- I.03 Versanti di media acclività;
- I.05 Accumuli detritici e affioramenti litoidi;
- I.06 Boschi di latifoglie, macchie, frange boschive e filari alberati:
 - Vegetazione diffusa di tipo naturale o seminaturale;
 - Macchie e frange boschive;
 - Boschi di conifere;
- I.07 Filari alberati:
 - Siepi stradali e inter poderali;
- I.08 Terrazzi naturali;
- I.14 Corpi idrici principali: fiumi, torrenti e loro aree adiacenti (ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura e del fondovalle e delimitate da orli di terrazzo);

II. COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE

- II.01 Colture specializzate: - vigneti;
- II.02 Colture specializzate: - vigneti;
- II.03 Colture specializzate: - oliveti;
- II.07 Seminativi arborati;
- II.09 Terrazzamenti con muri a secco e gradonature;
- II.10 Aree agricole di valenza paesistica;
- II.16 Nuclei rurali permanenti;
- II.17 Malghe, baite, rustici;

III. COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

⁴³ L' "Allegato 1 delle NTA del PTCP" individua le "Componenti del Paesaggio nella valutazione della sensibilità paesistica " ,

- III.01 rete stradale storica principale;
 - III.02 rete stradale storica secondaria;
 - ARCHITETTURE E MANUFATTI STORICI PUNTUALI
 - ARCHITETTURE RELIGIOSE
 - III.05 chiesa, parrocchia, pieve, santuario;
 - III.06 monastero, convento, eremo, abbazia, seminario;
 - III.07 santella, edicola sacra, cappella;
 - ARCHITETTURE MILITARI ED OPERE DI DIFESA
 - III.08 castello fortezza, torre, edificio fortificato;
 - ARCHITETTURE RESIDENZIALI
 - III.09 palazzo, parchi e giardini storici viali alberati;
 - III.11 villa, casa;
 - ARCHITETTURE PUBBLICHE E MONUMENTI CIVILI
 - III.10 ospedale, complesso ospedaliero, casa di cura;
 - Architetture vegetali;
 - III.12 altro (monumenti civile, fontana);
 - ARCHITETTURE DEL TURISMO
 - III.13 Alberghi storici, luoghi di ristoro, di sosta;
 - III.14 Rifugi;
 - ARCHITETTURE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E DELLE INFRASTRUTTURE
 - III.15 edifici produttivi, industrie;
 - III.16 case e villaggi operai;
 - III.17 centrale idroelettrica;
 - III.18 stazione ferroviaria;
 - III.19 ponte;
- IV. COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO**
- IV.01 Centri e nuclei storici;
 - IV.02 Aree edificate (destinazione. non produttive);
 - IV.03 Aree edificate (destinazione. produttive);
 - IV.04 Aree impegnate dai P.R.G. vigenti (destinazione. non produttive);
 - IV.05 Aree impegnate dai P.R.G. vigenti (destinazione. produttive);
 - IV.07 Viabilità non storica esistente;
 - IV.08 Viabilità in costruzione e/o di progetto;
- V. COMPONENTI DI CRITICITA' E DEGRADO DEL PAESAGGIO**
- V.02 ambiti di degrado o compromissione e soggetti ad usi diversi per usi antropici;
- VI. RILEVANZA PAESISTICA: COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO.**
- VI.01 Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico - ambientali e storico culturali che ne determinano la qualità nell'insieme. Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico - culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici d'elevata significatività;

- VI.02 Contesti di rilevanza storico - testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici);
 - VI.03 Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks);
 - VI.04 Punti panoramici;
 - VI.05 Visuali panoramiche;
 - VI.06 Sentieri di valenza paesistica (in coerenza con il piano sentieristico provinciale e con le realizzazioni e/o progetti di piste ciclo- pedonali in corso);
 - VI.07 Itinerari di fruizione paesistica;
2. A completamento delle norme già previste nell' articolato del PdR , delle cartografie riguardanti il paesaggio e del documento 1.4.a –“Piano del Paesaggio- Cultura - Storia – Tutela” si recepiscono integralmente gli indirizzi dettati dagli art 16.bis e 19 del PPR –: atti a sviluppare le tematiche che valorizzano l'elevato grado di naturalità dello specchio lacuale e delle aree contermini, soprattutto per quanto concerne le indicazioni specifiche relative al Lago di Garda di cui all'art 19 comma 10 riportato in allegato, qui riportato in breve e riguardante
- c. art 16.bis del PPR – “Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici “:
- i. beni paesaggistici regionale di cui all'art 134 del d.Lgs 42/2004;
 - ii. aree ed immobili di cui all'art 142 del d.Lgs 42/2004;
 - iii. beni paesaggistici di cui alle lettere a), b), del comma 1 dell'art 136 del d.Lgs 42/2004, individuati dagli art 138 e 141 dello stesso decreto:
 - 1. beni paesaggistici individui;
 - 2. ville, giardini e parchi;
 - iv. beni paesaggistici di cui alle lettere c), d), del comma 1 dell'art 136 del d.Lgs 42/2004, individuati dagli art 138 e 141 dello stesso decreto;
 - 1. applicazione della normativa del Titolo III delle norme all'ambito del Lago di Garda di rilevanza regionale;
 - 2. applicazione dei “Criteri e procedure per le funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici” approvati dalla G.R. e in particolare le indicazione contenute nella sezione “ Modalità delle trasformazione delle“ Schede degli elementi costitutivi del Paesaggio” di cui all' Allegato B;
 - 3. verifica dei piani da parte della Commissione del Paesaggio;
 - 4. possibilità del comune di proporre alla regione e al Ministero per i BBAACC una disciplina di dettaglio al riguardo;
 - 5. nelle aree del presente comma valgono norme specifiche e riguardano:
 - a. Cartellonistica e mezzi pubblicitari;
 - b. Sentieri, percorsi naturali e tracciati di fruizione ciclo-pedonale;
 - c. Viabilità storica;
 - d. Alberi, filari e macchie boschive;

e. Belvedere, visuali e percorsi panoramici;

d. Art 19 - del PPR – tutela e valorizzazione dei laghi lombardi - comma 10 :Lago di Garda.

v. Tutela e recupero paesaggistico unitario del tracciato dell'alta Gardesana;

vi. Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione paesaggistica;

vii. Valorizzazione della valle delle Cartiere;

viii. Salvaguardia delle limonaie (cartografate nella 3.1.C N.A.F. – Centri .Storici.- caratterizzazione e norme di intervento) parte riguardate i Centri storici);

ix. Salvaguardia della particolare configurazione dei terrazzamenti;

x. Salvaguardia della particolare connotazione derivante dall'utilizzo di particolari essenze , anche esotiche e dall'uso dei cipressi;

3. In caso di contrasto tra norme prevalgono, in base al principio di specialità, quelle ambientali previste nel presente titolo IV.

Art 37. V.A.S.

1. Qualora si provveda alla variazione del P.d.R. questa deve essere soggetta a **V.A.S. (valutazione Ambientale Strategica)**;

2. Qualora la variazione del P.d.R.sia limitata ad una parte di territorio o di normativa, la V.A.S riguardasolo la parte non precedentemente valutata ;

Art 38. V.I.C.

1. Sono soggetti a V.I.C. (Valutazione di Incidenza ex D.g.r. 14106/03 e s.m.e.i..) gli interventi edilizi, nel territorio urbanizzato e non urbanizzato:

a. ubicati nelle fasce territoriali appartenenti al 1° e 2° Livello della R.E.R.;

b. ubicati anche all'esterno della Rete Natura e che possano avere incidenza ancorchè indiretta sui siti, andranno assoggettati alla procedura di V.I.C. (Valutazione di Incidenza)

c. I “ Piani di riqualificazione urbana ed extraurbana, qualora dovessero interessare aree interne o prossime alle aree alla ZPS;

2. La VIC oltre alla verifica dell'incidenza ambientale degli interventi, dovrà garantire la permeabilità delle aree stesse, avendo cura di non creare ulteriori barriere antropiche e/o infrastrutturali continue, assicurando quindi la presenza di varchi;

Art 39. INDIRIZZI E TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

1. L'Allegato 1 delle NTA del PTCP individua le "Componenti del Paesaggio nella valutazione della sensibilità paesistica " , quali:
2. Di seguito si riporta un estratto speditivo delle tutele previste per le diverse componenti: (in caso di contraddizione si rinvia alle schede contenute nella relazione del Piano Paesistico Comunale ;

A TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

1. Per gli elementi costitutivi vegetali è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari scelti tra le specie autoctone uguali od analoghe per caratteristiche fisico morfologiche.
2. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo.

B TUTELA E SVILUPPO DELLA VEGETAZIONE ARBOREA

1. In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto, risulti salvaguardata tale tipologia.
2. Ogni richiesta di atto abilitativo che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
3. Ogni albero di alto fusto abbattuto, deve essere sostituito; nel caso in cui le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche comprovino la necessità di soluzioni che non ne prevedano la sostituzione, deve essere comunque messo a dimora un esemplare scelto tra le specie autoctone uguali od analoghe per caratteristiche fisico morfologiche a quello abbattuto, in un'area messa a disposizione dal Comune su aree proprie o in convenzione con gli agricoltori; in questo caso, dopo aver provveduto alla messa a dimora, il titolare dell'intervento deve anche provvedere per almeno due anni dall'impianto alla cura degli esemplari.
4. Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra, è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia e di ogni altra autorità competente.
5. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate e per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e delle sedi stradali.

C TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI

1. Per gli elementi costitutivi seminaturali di origine antropica è prevista la conservazione.
2. Agli edifici di interesse storico si applicano le norme di cui all'art. 17. per quanto applicabili,

D TUTELA AMBIENTALE NEGLI INTERVENTI STRADALI E INFRASTRUTTURALI IN ZONE SENSIBILI

1. Per gli interventi di riqualificazione della viabilità esistente, si dovrà prevedere, ove necessario, adeguate strutture di attraversamento per la piccola fauna, mentre per la nuova viabilità prevista ⁴⁴ in corrispondenza del Torrente Toscolano e adiacente all' AdT n° 2 produttivo , si abbia cura di assicurare un corridoio di naturalità (**naturals pipe lines**) che consenta il passaggio faunistico lungo l'asse longitudinale del torrente ;
2. Per quanto riguarda le piste ciclabili ed i sentieri in previsione, si abbia cura di prevedere adeguati sbarramenti di ingresso ai mezzi a motore non autorizzati;

E TUTELA DELLA LUMINOSITA' NOTTURNA

1. Nelle zone esterne ai nuclei urbani continui si deve limitare l'utilizzo dell'illuminazione pubblica ai soli reali casi necessari alla gestione della pubblica sicurezza, magari ricorrendo a punti luce meno luminosi e con posizione a terra;;

F TUTELA IDROGEOLOGICA E SISMICA

1. Tutti gli interventi sono soggetti al rispetto delle norme in materia. Per la definizione degli interventi ammessi si rimanda all'allegato studio idrogeologico e sismico-
2. Tutti gli interventi di prevenzione del dissesto idrogeologico e tutti gli interventi di manutenzione e riqualificazione previsti sui corsi d'acqua dovranno essere realizzati secondo le modalità del " QUADERNO DELLE OPERE DI INGEGNERIA NATURALISTICA";

Art 40. AREE VERDI INTERSTIZIALI NEL TERRITORIO CONSOLIDATO

1. Sono costituite dalle aree a verde che determinano la qualità paesaggistica del territorio comunale nella parte pianeggiante, in quella collinare e montana inserite nelle aree edificate, interstiziali o esterne ad esse, di diversa superficie e qualità. Queste aree, indispensabili alla formazione dell'immenso puzzle paesaggistico e naturalistico delle aree prospicienti i laghi, hanno una diversa:
 - a. **Proprietà:** privata (giardini, orti, campi) o pubblica (filari, ripe, spazi aperti,...);
 - b. **Valenza culturale** dal giardino interno al lotto, all'area boschiva o agricola al suo esterno;
 - c. **Tipologia produttiva:** dal verde paesaggistico privato (come i giardini e le recinzioni) o pubblico (cipressete, aree boscate o ripe) al verde produttivo agricolo struttura per aziende agricole o volontaristico per conduzioni famigliari di fine settimana;
 - d. **Valenza naturalistica:** da ridotto valore (verde urbano) a un grado alto (nella zona collinare inserita nella ZPS) fino ad un elevatissimo grado (nel parco naturale).

A GIARDINI E PARCHI

1. **Non cartografati** in quanto ritenuti un unicum con l'edificio, di cui sono indispensabile pertinenza e nella cui zona sono compresi;

⁴⁴ Vedi tav 5.2.d)

- a. Includono le aree di pertinenza di ville e case signorili , storicamente consolidati;
- b. Realizzati entro il lotto di competenza degli edifici e posti al diretto servizio degli stessi In queste aree è vietata qualsiasi costruzione anche nel sottosuolo, ad eccezione di:
 - i. attrezzature sportive private al servizio della residenza (piscine, tennis, ecc.).
 - ii. accessori al servizio delle attrezzature sportive nel limite massimo di mq 30.

B AREE PRIVATE A VERDE INTERNE AI LOTTI

1. Secondo le finalità del DdP le aree verdi interne ai lotti sono da considerarsi come aree a verde di supporto al network verde/naturalistico in cui gli edifici sono immersi, nei centri abitati e, a maggior ragione, nelle case sparse;
2. A differenza delle aree di cui all' ART 17 punto D "AREE VERDI INEDIFICABILI INTERNE AI LOTTI NEL PROMONTORIO" queste aree includono le aree di pertinenza di tutti gli edifici esistenti nel territorio comunale, all'interno del centro storico, del centro abitato, nelle aree collinari e in quelle montane, destinate a qualsiasi uso come previsto dalle presenti norme;
3. Sono poco presenti, e di maggiore qualità, nei centri storici; aumentano nel centro abitato del promontorio e nella parte collinare attigua ai centri storici di Toscolano e Maderno fino a raggiungere un vero e proprio sistema di immersione ed occultamento degli edifici nella parte superiore delle colline, favorendo il mantenimento di un paesaggio ambientalmente articolato e suggestivo, non ostate una presenza, a volte non indifferente, di edifici .
4. Includono le aree filtranti di pertinenza entro il lotto di competenza degli edifici e posti al diretto servizio degli stessi.
5. In queste aree è vietata qualsiasi costruzione anche nel sottosuolo, ad eccezione di:
 - a. Attrezzature sportive private al servizio della residenza (piscine, tennis, ecc.);
 - b. Accessori al servizio delle attrezzature sportive nel limite max di mq 30;
 - c. Parcheggi macchina relativi all'art 5 delle presenti norme;
 - d. Delle deroghe previste dalle norme in vigore al momento della richiesta;

C AREE PRIVATE A VERDE AGRICOLO

1. Le aree agricole sono Cartografate come Verde agricolo paesaggistico ;
 - a. Includono le aree dedicate all'agricoltura con la coltivazione dell'ulivo, della vite e della contestuale rotazione delle colture (frumento, erba,... a scopi zootecnici) ed attualmente utilizzati come occupazione stagionale o famigliare, spesso in abbandono o in progressivo degrado.
 - b. Sono maggiormente presenti nella parte collinare superiore e costituiscono la seconda quinta paesaggistica dal lago e dalla viabilità principale del promontorio mentre rappresentano la parte integrante, costitutiva e caratterizzante del paesaggio collinare visibile, fruibile dalla viabilità superiore.
2. L'Amministrazione Comunale promuove per le aree agricole una politica di:

- a. Intervento di riqualificazione del territorio;
 - b. Miglioramento complessivo della qualità della vita dei cittadini, ponendosi in modo complementare alla realizzazione di opere e servizi.
3. Gli interventi di cui sopra sono riconducibili alle seguenti categorie:
- a. realizzazione di itinerari ciclo pedonali;
 - b. ripristino/riqualificazione della viabilità storica nella parte collinare e montana;
 - c. riqualificazione della maglia di sentieri e mulattiere;
 - d. realizzazione delle barriere a verde;
 - e. valorizzazione della rete ecologica.
4. L'Amministrazione Comunale promuove forme di convenzionamento con i proprietari delle aree interessate dagli interventi di cui sopra, per la realizzazione ed il mantenimento delle opere di riqualificazione ambientale e valorizzazione ecologica.
5. La Amministrazione Comunale come forma di incentivo economico, per il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra:
- a. potrà avvalersi della quota percentuale del contributo di costruzione determinata ai sensi dell'art. 43, comma 2bis della L.R. 12/2005.
 - b. Può agevolare, anche con contributi derivanti dalla incentivazione⁴⁵, interventi di sistemazione del dissesto delle balze e la riqualificazione agricola delle colture dell'ulivo e della vite; ciò potrà avvenire laddove possibile per disponibilità ed accessibilità dell'area, attraverso la contrattazione;
6. Gli interventi in zona agricola non possono essere in contrasto con quanto previsto dal PIF e dal Piano di gestione della ZPS.

D AREE PREVALENTEMENTE BOScate

1. Aree prevalentemente boscate a carattere paesaggistico:

- a. Includono le aree di proprietà privata o pubblica, dedicate in massima parte a boschi o cipressete realizzate dall'uomo o di costituzione spontanea spesso in abbandono o in progressivo degrado.
- b. Sono maggiormente presenti nel versante a lago con cipressete realizzate nel secondo 800 o nel primo '900 con motivazione di salvaguardia idrogeologica del territorio oppure per aumentare il valore paesaggistico o cresciute spontaneamente da abbandono dell'area dagli usi produttivi .
- c. Costituiscono la parte integrante, costitutiva e caratterizzante del paesaggio di sponda del lago come prima quinta paesaggistica dalla viabilità principale SS45bis a bordo del lago e dal promontorio come pure nella parte collinare e delle parti pianeggianti in esse presenti. I

⁴⁵ derivanti dagli interventi di ampliamento negli edifici esistenti (già previsti nelle diverse zone) nel centro abitato e nelle zone agricole per gli edifici non agricoli

cipressi in ordine sparso o puntuali in assonanza con il campanile della chiesa di san Faustino e Giovita che definisce la corona superiore di m.te Maderno e con quelli di san Michele, san Giorgio e san Nicola che definiscono un paesaggio unico tra la valle interna e la scarpata boscata a nord di Toscolano da Pulciano / Cecina a Roina.

- d. In queste aree è vietato qualsiasi intervento teso alla diminuzione della superficie boscata;
- e. Sono ammessi interventi di silvicoltura per il mantenimento della zona boscata nella tipologia esistente (cipressete, bosco misto, bosco paesisticamente trapuntato di cipressi);
- f. Sono ammessi interventi previsti nelle aree agricole se finalizzati alla conservazione e gestione delle aree boscate (da legna o da frutto)
- g. Laddove possibile per disponibilità ed accessibilità dell'area, attraverso la contrattazione, la AC agevolerà, sono da agevolare, anche con contributi derivanti dalla incentivazione⁴⁶, interventi di sistemazione del dissesto e/o degrado boschivo e la presenza dell'agroturismo.

E AREE BOSCATE IN ZONA MONTANA

1. Cartografate come *zona boscata montana*

- a. Includono le aree di proprietà privata o pubblica, dedicate in massima parte a boschi naturali di costituzione spontanea o favoriti dall'uomo; spesso in abbandono o in progressivo degrado;
- b. Sono aree interessate anche dalla ZPS e dal Parco Naturale dell'Alto Garda Bresciano;
- c. Sono presenti nei versanti montani che dalle spalle della zona collinare interessata dalla antropizzazione si estende verso l'interno, costituendo la maggioranza della superficie del territorio comunale, caratterizzate dalle sommità a pareti verticali rocciose;
- d. Costituiscono la parte integrante, costitutiva e caratterizzante del fondale paesaggistico montano boschivo/roccioso del territorio nelle vedute dal promontorio, dalla zona collinare, come da lago e dalla sponda veronese;
- e. In queste aree è vietato qualsiasi intervento teso alla diminuzione della superficie boscata o al deturpamento delle pareti rocciose;
- f. Sono ammessi interventi di silvicoltura per il mantenimento della zona boscata;
- g. Sono ammessi interventi previsti nelle aree agricole se finalizzati alla conservazione e gestione delle aree boscate (da legna o da frutto) salvo maggior restrizione nelle zone protette;
- h. Laddove possibile per disponibilità ed accessibilità dell'area, attraverso la contrattazione la AC agevolerà, anche con contributi derivanti dalla incentivazione⁴⁷, interventi di:
 - i. sistemazione del dissesto e/o degrado boschivo;
 - ii. agroturismo di montagna;

⁴⁶ derivanti dagli interventi di ampliamento negli edifici esistenti (già previsti nelle diverse zone) nel centro abitato e nelle zone agricole per gli edifici non agricoli

⁴⁷ derivanti dagli interventi di ampliamento negli edifici esistenti (già previsti nelle diverse zone) nel centro abitato e nelle zone agricole per gli edifici non agricoli

- iii. servizi di assistenza per gli sport alpini;

Art 41. ZONE DI SENSIBILITA' PAESISTICA: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

1. In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, in base alla sensibilità dei luoghi per i quali non si ritiene sussistano nel territorio comunale le categorie di molto bassa e bassa sensibilità paesaggistica. Lo studio dovrà definire la appartenenza dell'edificio alle seguenti categorie, verificando quanto descritto nello studio del Paesaggio allegato:
 - b. Classe 3: Sensibilità paesistica media (zone edificate esterne ai centri storici - zone produttive prive di emergenze paesistiche)
 - c. Classe 4: Sensibilità paesistica alta (zone edificate o agricole/boscate caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali o visivi come il lato nord-est del promontorio)
 - d. Classe 5 : Sensibilità paesistica molto alta (sponda lacuale, ville storiche, coni visuali, zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesistiche, edifici testimoniali, infrastrutture lineari di valenza storica o di visuale, zone in fase di riqualificazione ambientale).
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare una eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'art. 28, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

Art 42. FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

1. Tutti gli interventi sono soggetti al rispetto delle norme in materia. Per la definizione degli interventi ammessi si rimanda all'allegato studio geologico-

TITOLO VIII NORME FINALI E TRANSITORIE

Art 43. PISCINE E STRUTTURE SPORTIVE PRIVATE

1. Le piscine come pure le modeste strutture sportive ad uso familiare e/o condominiale sono ammesse in tutte le zone del territorio comunale solo nell'area di pertinenza dell'edificio e non sono possibili nelle zone agricole contigue al lotto di pertinenza dell'edificio, anche se appartenente alla stessa proprietà.

Art 44. RECINZIONI

1. Le recinzioni sono un elemento principale del paesaggio urbano ed extraurbano e pertanto devono essere approvate dall'A.C. secondo le norme vigenti.
2. Le reti di qualsivoglia natura (oscuranti, opache, ...) e di qualsiasi materiale e foggia (metallo, materiale plastico traforato o a fogliame,..) e di qualsiasi colore (verde, arancio, marrone,...) poste ai confini o all'interno delle proprietà sono considerate a tutti gli effetti recinzione e pertanto abbisognano della approvazione come elemento edilizio.
3. Le recinzioni sono ammesse trasparenti o cieche; nella parte collinare le recinzioni visibili da lago dalla SS 45bis o dalla viabilità comunali dovranno avere almeno il 70 % costituito da vegetazione sempreverde, salvo che la caratteristica dell'edificio sia considerata elemento di riqualificazione paesistica dell'intorno.
4. Le reti/recinzioni esistenti e non autorizzate devono essere considerate di conseguenza come parti di edificio non autorizzato.

Art 45. RICICLO DELLE E ACQUE BIANCHE E DELLE ACQUE PIOVANE

1. Gli interventi di ristrutturazione degli impianti idrici degli edifici e le nuove costruzioni devono prevedere il doppio impianto di acqua potabile e non potabile con il riciclo delle acque bianche per il WC e la raccolta delle acque piovane da riutilizzare nel WC o per l'irrigazione del giardino o al servizio della piscina, qualora esistente.

Art 46. NORME SPECIALI PER DISCOTECHES E SALE DA BALLO

1. Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse negli ambiti residenziali, sia che si tratti di locali di nuova costruzione, che di cambiamento d'uso di locali esistenti.
2. Possono essere ammesse anche in zona residenziale solo qualora si tratti di locali di modeste dimensioni (aventi, cioè, una superficie netta di pavimento calpestabile non superiore a 100,00 mq. esclusi i locali e vani accessori -direzione, servizi igienici, ripostigli, ecc.-, la cui superficie non dovrà essere superiore al 50% di quella precedente), ubicati in zone fornite di parcheggi e dotati di un idoneo sistema di isolamento, atto ad evitare emissioni rumorose o moleste.
3. In ogni caso, le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale

Art 47. MEZZI PUBBLICITARI

1. Secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 285 del 30 aprile 1992 e dal Regolamento del Codice della strada), nonché dal Piano del traffico della viabilità extraurbana (PTVE) della Provincia di Brescia e dal Regolamento viario ad esso allegato, (approvazione del 24/09/07), ed in particolare quanto previsto al TITOLO 7: "Mezzi pubblicitari" del sopracitato Regolamento viario della Provincia di Brescia, per quanto concerne le strade comunali si fa presente quanto segue:
 - a. il posizionamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari fuori dai centri abitati è soggetto alle disposizioni contenute nel Regolamento viario della Provincia di Brescia, ed all'autorizzazione dell'ente gestore della strada.
 - b. la collocazione di cartelli e di altri mezzi pubblicitari all'interno dei centri abitati è soggetta alle limitazioni previste dal regolamento comunale e all'autorizzazione dell'Ufficio Tecnico.
 - c. è comunque vietata l'installazione di cartelli e di altri mezzi pubblicitari (ad esclusione di preinsegne e insegne d'esercizio, per cui vale quanto previsto al comma b), nei nuclei di antica formazione (NAF) e sugli spazi pubblici all'interno dei centri abitati.

Art 48. P.A. E TITOLI EDILIZI IN CORSO DI EFFICACIA

1. Sono confermate le previsioni, anche se in contrasto con il presente PdR, dei piani attuativi adottati precedentemente all'approvazione del presente PGT; fino alla completa esecuzione di detti PA, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali ambiti si applicano le specifiche prescrizioni progettuali disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.
2. Sono fatti salvi gli interventi assentiti con titoli edilizi emessi precedentemente all'adozione del presente PdR, ovvero asseverati con denunce di inizio attività presentate antecedentemente all'adozione del presente PdR, fino alla scadenza del termine temporale di efficacia degli stessi.
3. Gli interventi che si concretizzano in variazioni essenziali ai progetti assentiti -così come definite dal combinato disposto dell'articolo 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'articolo 54 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, devono conformarsi al presente PdR.

Art 49. ORTOFOTO 2009 E CARTOGRAFIA DERIVATA

1. L'ortofoto ufficiale 2009 realizzata dall'A.C. fa parte integrante della documentazione di rilievo del territorio comunale per la verifica dello stato dei luoghi a cui fare riferimento per la verifica dello stato dell'ambiente e dei luoghi al fine di conoscere lo stato del verde e delle costruzioni. Questa ortofoto sarà valida fino all'approntamento da parte dell'A.C. di una nuova ortofoto.
2. La nuova cartografia digitale con la restituzione in DB (data base topografico) in fase di ultimazione e derivata dall'ortofoto di cui sopra sarà la base su cui riportare le previsioni del P.G.T. non appena sarà consegnata alla A.C. e lo strumento di base per la costruzione del S.I.T, (Sistema Informativo Territoriale Comunale).
3. La nuova cartografia del P.G.T: così predisposta potrà comportare aggiustamenti di confini delle aree senza che questo comporti variazione del P.G.T.

Art 50. ACCERTAMENTO DELLE SUPERFICI

1. Le quantificazioni delle superfici territoriali espresse nelle presenti norme, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi in relazione a idoneo rilievo topografico strumentale, da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ed asseverato da professionista abilitato alla progettazione.
2. Ad analogo accertamento sono assoggettati i parametri definiti dalle presenti norme come "esistenti". La determinazione dei parametri di edificabilità è eseguita secondo le modalità di computo delle presenti regole e con riferimento agli immobili legittimamente realizzati.
3. L'individuazione della superficie e dei parametri accertati, costituisce allegato obbligatorio di ogni P.A.

Art 51. DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. Ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che si tratti di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti, ovvero di nuovi edifici in qualsiasi ambito previsto dal PGT, dovrà prevedere:
 - a. che la **media delle superfici degli alloggi** non sia inferiore a 70 mq di S.L.P. salvo quanto previsto al successivo punto 3.
 - b. che ogni unità abitativa abbia un vano adibito a camera da letto con superficie minima di mq 14 di S.U., ed un servizio igienico con superficie minima scopabile di 4 mq.
2. La superficie utile verrà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al D.M. 801/77 e successive modificazioni e specificazioni ed interpretazioni emanate sia con decreti ministeriali che con delibere e circolari regionali.
3. La presente norma non si applica:
 - c. in casi di interventi di edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo;
 - d. nei casi di unità abitative ricavate da ristrutturazione di edifici esistenti nel Centro Storico:
 - o qualora l'edificio in cui si effettua l'intervento edilizio interessi un numero di unità abitative non superiore a due il minimo di SLP per alloggio è quello previste dalle norme igienico sanitarie.

Art 52. CIRCOLARI

1. In ossequio ai principi di semplificazione dei procedimenti amministrativi e ai criteri di efficacia e trasparenza dell'attività amministrativa, l'Amministrazione Comunale può emettere circolari per determinare l'interpretazione delle presenti norme e per dettare disposizioni per l'applicazione delle stesse.
2. Le circolari devono essere redatte in forma scritta e devono essere rese pubbliche con le modalità previste dall'ordinamento vigente.

Art 53. INDICATORI PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PGT

3. Il Documento di Piano, nonché le sue eventuali successive varianti, è oggetto di monitoraggio, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e dell'art. 18 del D. lgs. 152/06, come annoverato dal D. lgs. 4/2008, circa la valutazione ambientale degli effetti conseguenti alla attuazione del Piano stesso, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.
4. Nel Rapporto Ambientale, che qui viene integralmente recepito, sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del Piano potrebbe avere sull'ambiente.

Art 54. VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE

1. Le previsioni del Piano delle regole sono sempre modificabili, anche in ragione di una diversa definizione e individuazione delle zone e dei parametri da questi stabiliti.
2. Il Piano delle regole non potrà modificare gli assetti quantitativi predeterminati e regolamentati dal Documento di piano, in quanto obiettivi dello stesso, relativi ai nuovi ambiti di trasformazione.
3. **Intercorsi 5 anni dalla approvazione del presente Piano delle Regole le aree non ancora edificate potranno essere destinate a inedificabilità senza alcuna conseguenza risarcitoria per l'A.C. alla proprietà dell'area.**

Art 55. APPROSSIMAZIONI CARTOGRAFICHE

La costruzione del PGT attraverso GIS mette in condizione il progettista di disporre di misurazioni appropriate e definite come prima non avveniva. La mancanza di una cartografia aggiornata con funzione di Data Base Topografico e correlata alle mappe catastali non consente ancora una azione incisiva negli elaborati di piano.

ALLEGATI

A ALLEGATO - 1 NORMATIVA PPR - ART. 16 BIS

(Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici)

1. La gestione dei beni paesaggistici regionali, di cui all'art. 134 del d. Lgs. 42/2004, è regolata:

- i. dalle disposizioni del Titolo III della Parte II della presente normativa,
- ii dai "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia dei beni paesaggistici approvati" di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006",
- iii. dagli specifici criteri di gestione e/o disciplina di tutela dei singoli beni approvati dai competenti organi regionali e ministeriali a corredo delle singole dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, di cui agli articoli da 138 a 141, e degli atti di cui all'art. 157 del D. Lgs. 42/2004,
- iv. dalle prescrizioni di cui ai commi successivi, v. da eventuali prescrizioni particolari relative a specifici sistemi paesistico-territoriali approvate dalla Giunta regionale,
- vi. dagli Indirizzi di Tutela del presente Piano e in particolare dalla Parte Quarta degli stessi in riferimento all'individuazione delle aree significativamente degradate o compromesse e degli interventi di recupero e riqualificazione delle stesse.

2. Per la tutela e la gestione delle trasformazione delle aree e degli immobili di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 si applicano prioritariamente le disposizioni e i criteri di cui ai punti i) e ii) del comma precedente, nonché le indicazioni e prescrizioni in merito dettate dai PTC provinciali e dai PGT con contenuti paesaggistici; negli ambiti a parco o riserva, di cui alla lettera f) del suddetto art. 142, si applicano inoltre le disposizioni di maggior dettaglio o integrative contenute nei Piani territoriali di coordinamento o nei Piani di gestione delle singole aree protette.

3. Per i beni paesaggistici di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 dello stesso decreto o da precedenti dichiarazioni di notevole interesse pubblico, qualora non sia precisata nei provvedimenti suddetti la specifica disciplina di tutela alla quali attenersi, si applicano le seguenti prescrizioni:

- i. I beni paesaggistici individuati di cui alla lettera a) suddetta, devono essere salvaguardati nella loro consistenza e riconoscibilità, preservandone l'identità e l'integrità naturalistica e morfologica, simbolica e/o scientifica che ne hanno determinato l'individuazione quale bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica; sono quindi da escludersi tutti gli interventi che possano compromettere i predetti caratteri del bene in sé e le aree a contorno degli stessi e comprese nella dichiarazione di notevole interesse pubblico, in quanto tali aree sono da intendersi specificamente finalizzate a costituire una fascia di rispetto dei suddetti beni per garantirne la percepibilità e limitare i possibili effetti indotti da trasformazioni al contorno o da eccessiva pressione antropica.
- ii. Per i beni paesaggistici individuati di cui alla lettera a) suddetta dei quali non risultino più riconoscibili i caratteri di singolarità o integrità che ne hanno determinato l'individuazione originaria, le prescrizioni di cui al punto precedente sono da intendersi quale intangibilità del bene fino alla revisione del provvedimento/dichiarazione di tutela del bene stesso.
- iii. Le ville, i giardini e i parchi, di cui alla lettera b) suddetta, devono essere salvaguardati nella loro identità, consistenza e riconoscibilità, con specifico riferimento alla preservazione dei caratteri morfologici e stilistici dei correlati manufatti architettonici, alla salvaguardia dei valori storici e vegetazionali dei giardini e dei parchi, la cui preservazione come "aree verdi attraenti" diviene assolutamente prioritaria e inderogabile qualora si tratti di parchi o giardini inclusi in contesti urbanizzati; inoltre:
 - a. devono essere salvaguardate le essenze arboree presenti, con particolare riferimento a quelle di più vecchio impianto, e devono essere scelti con particolare cura materiali e arredi,

- b. deve essere garantita la percepibilità delle suddette aree verdi dagli spazi di pubblica circolazione circostanti,
- c. si deve tenere conto del valore simbolico e testimoniale di queste aree nella definizione delle scelte di illuminazione,
- d. deve essere attentamente valutata la disposizione e scelta di cartelli e cartelloni informativi ed è da escludersi l'inserimento di pannelli pubblicitari,
- e. deve essere valutata con grande attenzione l'eventuale introduzione di strutture di servizio (chioschi o simili) e per il gioco e comunque la scelta degli elementi e materiali che vanno a comporre devono risultare idonei al carattere storicoculturale e ambientale dell'area,
- f. sono da escludersi destinazioni d'uso e interventi che possano erodere o pregiudicare l'integrità del complesso architettonico e del sistema verde e va pertanto opportunamente considerato in tal senso l'esercizio di eventuali manifestazioni o attività ad elevato impatto di pubblico.

- iv. Per i beni paesaggistici di cui alla lettera b) suddetta dei quali non risultino più riconoscibili i caratteri di non comune bellezza o rilevanza ambientale e della flora che ne hanno determinato l'individuazione, le prescrizioni di cui al punto precedente sono da intendersi quale indicazione di non modificabilità del bene, salvo i necessari interventi di manutenzione, fino alla revisione del provvedimento/dichiarazione di tutela del bene stesso.

4. Per i beni paesaggistici di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 dello stesso decreto o da precedenti dichiarazioni di notevole interesse pubblico, qualora non siano precisate nei provvedimenti suddetti le specifiche indicazioni di tutela alle quali attenersi, valgono le seguenti prescrizioni:

- i. Si applicano prioritariamente le indicazioni, disposizioni ed eventuali limitazioni di intervento di cui al successivo Titolo III della presente parte della Normativa in riferimento a tutti gli ambiti e sistemi di rilevanza regionale ivi indicati;
- ii. Si applicano i "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" approvati dalla Giunta regionale e in particolare le indicazioni contenute nella sezione Modalità delle trasformazioni delle "Schede degli elementi costitutivi del paesaggio" di cui all'Allegato B, assumendo gli "Elementi di vulnerabilità" e le "Categorie compatibili di trasformazione", ivi evidenziati, rispettivamente quali cautele e prioritari criteri di intervento;
- iii. I Piani di governo del territorio, i piani attuativi e i piani integrati di intervento vengono verificati dalla Commissione per il paesaggio in riferimento al pieno rispetto dei criteri e delle prescrizioni e delle indicazioni di cui ai due punti precedenti, considerando attentamente gli elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico e del settore antropico e ponendo specifica attenzione, per questo ultimo, agli elementi strutturanti e caratterizzanti il paesaggio agrario, alla collocazione e ai caratteri tipologici dei sistemi insediativi e ai caratteri materici e cromatici prevalenti degli insediamenti;
- iv. Nelle more dell'approvazione della specifica disciplina di cui all'art. 141 bis del D. Lgs. 42/2004 relativa ai suddetti beni, i Comuni e le Province possono proporre alla Regione e al Ministero per Beni e le attività culturali una disciplina di dettaglio che possa assumere, nell'ambito del Piano delle regole del PGT e delle norme del PTCP, lo stesso compito in via transitoria;
- v. Valgono comunque nelle aree di cui ai beni oggetto del presente comma le seguenti prescrizioni specifiche:
 - a. Cartellonistica e mezzi pubblicitari:
 - a) cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della Strada, da collocare con attenzione in rapporto a posizione e numero dei cartelli;
 - b) cartellonistica informativa: - (ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico artistiche, percorsi tematici, informazioni di carattere turistico): è ammissibile, nel rispetto delle specifiche

- indicazioni di settore della Giunta regionale, a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile, riducendo il più possibile l'introduzione di manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo al massimo le dimensioni e l'eventuale relativa illuminazione, curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottimizzarne un inserimento armonico nel contesto;
- c) cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: - sono da escludersi lungo tutti i tracciati stradali all'esterno dei centri abitati e devono essere valutati con grande attenzione all'interno dell'urbanizzato, al fine di evitare l'introduzione di elementi di evidente disturbo visivo, anche temporaneo.
- b. sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclopeditoneale:
- a) devono essere tutelati e valorizzati quale infrastruttura per la fruizione sostenibile del paesaggio e al contempo componente connotativa dello stesso, b) devono esserne mantenute di massima le dimensioni, il fondo naturale, la vegetazione e le finiture che ne caratterizzano l'assetto tradizionale,
- c) vanno promosse le iniziative volte alla manutenzione e riqualificazione dei sentieri e dei percorsi pedonali in disuso,
- d) devono esser impediti interventi che possano frammentarne la continuità e/o comprometterne le connotazioni specifiche di rete di mobilità a carattere principalmente pedonale o ciclo-pedonale .
- c. viabilità storica, comprendente sia tracciati di rilevanza sovralocale sia percorsi locali urbani e rurali:
- a) tutela e valorizzazione della permanenza e leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano;
- b) salvaguardia della permanenza dei "calchi" e degli allineamenti all'interno degli abitati;
- c) salvaguardia degli elementi funzionali storicamente connessi al "sistema strada" quali stazioni, caselli, locande, cippi, edicole sacre, muri di cinta e/o di fabbrica, porte ecc.;
- d) salvaguardia della toponomastica storicamente riconosciuta;
- e) perseguimento del decoro ambientale, scongiurando e controllando ogni forma di disordine (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei ecc.);
- f) inibizione o comunque massima limitazione della realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra.
- d. alberate, filari e macchie boschive:
- a) nei paesaggi rurali di pianura devono essere salvaguardati, potenziati e valorizzati i filari e le quinte arboree o arbustive tradizionalmente correlati alla partizione agraria, che connotano il paesaggio agrario tradizionale segnandone, tramite quinte verdi, la tessitura e le relazioni con gli insediamenti e l'idrografia; specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela delle alberature di pregio, dei filari storici, della vegetazione lungo i bordi di fondi agricoli e dei tracciati stradali di accesso ai nuclei; devono essere altresì tutelate e valorizzate le macchie boschive esistenti e i sistemi verdi di ripa che affiancano gli elementi dell'idrografia superficiale;
- b) nei paesaggi rurali collinari, deve essere tutelata la conformazione morfologica dei versanti e, ove presente, la particolare organizzazione agraria caratterizzata da balze e terrazzamenti, i manufatti utilizzati per il contenimento delle terre devono essere realizzati con tecniche coerenti con la tradizione locale; specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela delle alberature di pregio, dei filari storici, delle alberature che segnano l'accesso a ville e parchi, della vegetazione lungo i bordi di fondi agricoli; gli interventi riguardanti i boschi devono essere finalizzati in generale al loro mantenimento, le eventuali riduzioni delle loro superfici devono essere compensate attraverso l'attuazione di piani di rimboschimento conformemente alla normativa di settore ed in coerenza con la salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio locale;
- c) nei paesaggi rurali montani, deve essere tutelata la conformazione morfologica dei versanti e, ove presente, la particolare organizzazione agraria caratterizzata da balze e terrazzamenti, i manufatti utilizzati per il contenimento delle terre devono essere realizzati con tecniche coerenti con la tradizione locale; specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela e

- valorizzazione di alpeggi e maggenghi, alla salvaguardia dei caratteri di naturalità dei versanti meno antropizzati e alla cura dei boschi;
- d) in ogni caso, l'eventuale sostituzione e reintegro della vegetazione presente, dovrà essere realizzata mediante l'utilizzo di essenze di specie autoctone o comunque già consolidate nel contesto paesaggistico, di opportuna dimensione e nel rispetto delle connotazioni vegetazionali, tradizionalmente consolidate nell'area.
- e. belvedere, visuali sensibili e percorsi panoramici:
- a) devono essere salvaguardate le potenzialità di percezione del paesaggio indicate nella descrizione del bene, valutando in tal senso con particolare attenzione la collocazione di insediamenti, complessi edilizi e impianti tecnologici in riferimento ai rischi di intrusione o ostruzione della veduta panoramica;
- b) devono essere evitati interventi e attività che:
- possono portare alla parziale o totale ostruzione delle visuali,
 - possono compromettere le condizioni di accessibilità e fruibilità pubblica dei siti e dei tracciati,
 - possono compromettere decoro e tranquillità della percezione, valutando con particolare attenzione interventi di arredo e illuminazione, collocazione di spazi per la sosta di automezzi
- e inserimento di impianti tecnologici.

B ALLEGATO.-2...IMPIANTI FISSI DI RICEZIONE RADIO TELEVISIVA**B.1 INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI FISSI DI RICEZIONE RADIO TELEVISIVA*****B.1.1 Principi generali per l'installazione delle antenne***

1. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
2. Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge a tutela della sicurezza degli impianti. Restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico e i procedimenti edilizi. Di norma dovranno avere un colore simile alla parete o copertura sulla quale sono installate al fine di evitare intrusioni cromatiche nel paesaggio;
3. L'ambito di applicazione di questo regolamento è l'intero territorio comunale con particolare attenzione agli edifici compresi all'interno dell'ambito dei nuclei di antica formazione e dei nuclei di rilevanza ambientale.

B.1.2 Impianti centralizzati

4. Per tutti gli immobili, composti da più unità abitative, siano essi di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione generale, che installano antenne per la ricezione dei programmi tv e/o informazioni telematiche, è richiesta prescrittivamente la centralizzazione di tutti gli apparati per la ricezione satellitare se previsti, oppure la predisposizione edilizia alla centralizzazione dei suddetti impianti.
5. Per predisposizione edilizia alla centralizzazione degli impianti di ricezione si intende la predisposizione di opere edili e di predisposizioni impiantistiche che consentano di inserire, anche in un secondo tempo, l'impianto centralizzato senza ulteriori rilevanti interventi murari ed edilizi.
6. Tale centralizzazione deve essere progettata e realizzata in modo da contenere il più possibile le dimensioni delle parti visibili, compatibilmente con le esigenze di ricezione; il numero massimo di antenne installabili è pari alle posizioni orbitali ricevibili, e comunque non più di una antenna per corpo scala, preferendo la collocazione di antenne che servano contemporaneamente più posizioni orbitali.
7. Tutti gli interventi su edifici (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) interessanti i collegamenti verticali degli edifici stessi (scale, ascensori, etc.) devono essere realizzati in modo tale da prevedere la centralizzazione degli impianti di ricezione delle trasmissioni satellitari.

B.1.3 Impianti singoli

8. Impianti singoli sono ammissibili solo nel caso di edifici unifamiliari con le stesse prescrizioni e caratteristiche previste dal presente articolo per gli impianti centralizzati, con la sola specifica della inferiore dimensione di cui al punto e).

B.1.4 Collocazione antenne

9. Gli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari devono essere in via generale collocati sulla copertura degli edifici e preferibilmente sulla falda interna rispetto agli spazi pubblici.
10. Qualora l'installazione sulla copertura fosse tecnicamente impraticabile (fatto da dimostrare nell'ambito della Denuncia di inizio attività di cui al successivo punto g), l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque a quota inferiore rispetto al colmo del tetto; di tali circostanze occorre produrre altresì una dimostrazione grafica.
11. Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con l'Ufficio Tecnico le soluzioni più adeguate prima di procedere alla denuncia di inizio attività per la installazione.
12. Le antenne devono essere comunque collocate possibilmente sul versante opposto la pubblica via o in giardini e cortili non visibili dalla strada pubblica.
13. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche:
- a. all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie;
 - b. sulla proiezione frontale di abbaini e velux e nel raggio circostante ad essi pari all'altezza dell'antenna.
14. Non è consentito il passaggio di cavi non adeguatamente mimetizzati sulle facciate degli edifici, anche se non visibili da strade o spazi pubblici.

B.1.5 Dimensioni, colore, logo e strutture di sostegno delle antenne paraboliche

15. Le antenne paraboliche devono essere dimensionate in modo da avere le forme più ridotte, colorazione possibilmente capace di mimetizzarsi con il manto di copertura, avere ciascuna un solo logotipo di dimensioni non superiori a cm.15x30 e comunque tale da non superare 1/10 della superficie della parabola.
16. Le strutture di sostegno delle parabole devono essere adeguatamente dimensionate, fissate in modo sicuro e realizzate con materiali e colori di tipo opaco.
17. Le antenne paraboliche – in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale – devono avere di norma le seguenti dimensioni massime:120 cm. di diametro per impianto collettivo e 100 cm. di diametro nel caso di edifici unifamiliari, esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni dell'antenna parabolica potranno essere valutate con l'Ufficio Tecnico.

B.1.6 Esame dell'incidenza paesistica

18. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione e dei nuclei di rilevanza ambientale le antenne paraboliche, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggette all'esame dell'incidenza paesistica,
19. La colorazione delle antenne e dei convertitori e i relativi supporti ed aste dovranno armonizzarsi con quella del manto di copertura e tali elementi dovranno essere prescrittivamente indicati negli elaborati di corredo alla Denuncia di Inizio Attività.

B.1.7 Titolo abilitativo

20. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari avviene previa denuncia di inizio attività prodotta all'Ufficio Tecnico del Comune, corredata da elaborati grafici e descrittivi contenenti la documentazione necessaria attestante la conformità della installazione stessa al presente articolato.

B.1.8 Antenne non conformi al presente articolato - Sanzioni

21. Le responsabilità dell'applicazione del presente articolato sono a carico dei singoli proprietari degli apparati di ricezione, degli amministratori di immobili, se trattasi di antenne condominiali, e degli installatori.
22. A seguito dell'approvazione del presente atto, l'installazione di antenne paraboliche non conformi al presente articolato ed in mancanza o difformità dalla denuncia di Inizio Attività, è soggetta ad una sanzione amministrativa da irrogare ai soggetti responsabili, secondo i criteri e le modalità di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, relativamente ad interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività; verrà altresì intimato l'adeguamento procedendo, in caso di inerzia o di impossibilità all'adeguamento, alla rimozione delle stesse a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del responsabile dell'abuso.
23. La sanzione pecuniaria e la procedura di rimozione sono reiterabili.

B.1.9 Interventi sugli apparati esistenti

24. Tutti gli interventi tesi alla manutenzione straordinaria di elementi edilizi (coperture, facciate, balconi etc.) su cui insistono antenne paraboliche, installate in data precedente all'efficacia del presente articolato, devono comportare obbligatoriamente l'adeguamento di tale impianto alla presente norma.
25. Tutti gli interventi tesi alla sostituzione delle antenne paraboliche, su tutto il territorio comunale, potranno avvenire solo in conformità del presente articolato.

C ALLEGATO.-3...IMPIANTI E APPARECCHI TECNOLOGICI

INSTALLAZIONE IMPIANTI E APPARECCHI TECNOLOGICI

C.1.1 Impianti tecnologici in generale

- a. Tutti gli interventi per l'inserimento di apparecchiature finalizzate al condizionamento ed alla climatizzazione che presentino parti collocate in esterno nonché di apparecchiature tecnologiche di qualsiasi tipo in esterno, ad esclusione di quelle di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc...), debbono sempre essere progettati e realizzati in modo da attenuare l'impatto architettonico, estetico e visuale.
- b. L'ambito di applicazione di questo regolamento è l'intero territorio comunale. A tale fine è opportuno prevedere che gli interventi, previsti negli ambiti dei nuclei di antica formazione e dei nuclei di rilevanza ambientale, si inseriscano quanto più possibile nel contesto, rispettando forme, colori e modanature preesistenti. Resta preferibile la scelta di soluzioni progettuali che prevedano impianti con limitate aperture, senza unità esterne o con ridotte dimensioni delle stesse.
- c. Se l'impianto si realizza nell'ambito di un intervento più complesso di riorganizzazione funzionale degli edifici, è opportuno che esso si inserisca completamente all'interno degli ambienti.

C.1.2 Impianti di condizionamento o climatizzazione

- a. Per gli impianti in locali pubblici di uso commerciale o direzionale, o comunque aventi capacità di raffreddamento complessivamente superiore a 5 kW, è richiesta presentazione di progetto per l'autorizzazione. L'esame della richiesta compete all'Ufficio Tecnico che, entro 30 giorni dalla data di presentazione potrà:
 - i. richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione;
 - ii. imporre prescrizioni tecniche;
 - iii. vietare l'installazione se in contrasto con il presente articolato normativo.
- b. Il silenzio, trascorsi detti 30 giorni, ha il valore di assenso.
- c. Per gli impianti in unità abitative ad uso privato, residenziale inferiore a 5 kW, non occorre autorizzazione, salvo il caso di cui al punto c).
- d. Gli apparecchi di condizionamento sono altresì tenuti al rispetto di tutte le norme igieniche ed ambientali e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico previste dalle leggi vigenti.
- e. Modalità di collocazione degli impianti
- f. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione e dei nuclei di rilevanza ambientale è fatto divieto di installare condizionatori sulle pareti esterne degli edifici.

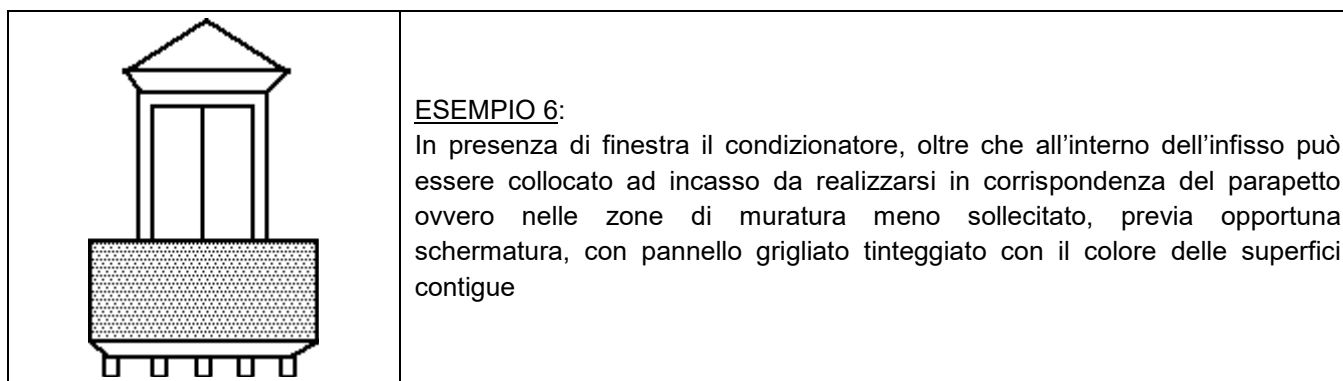
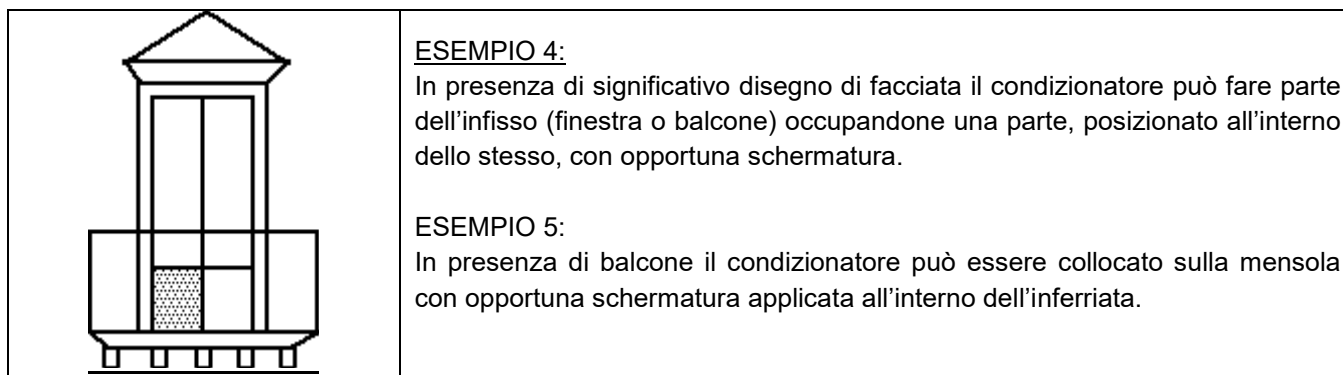
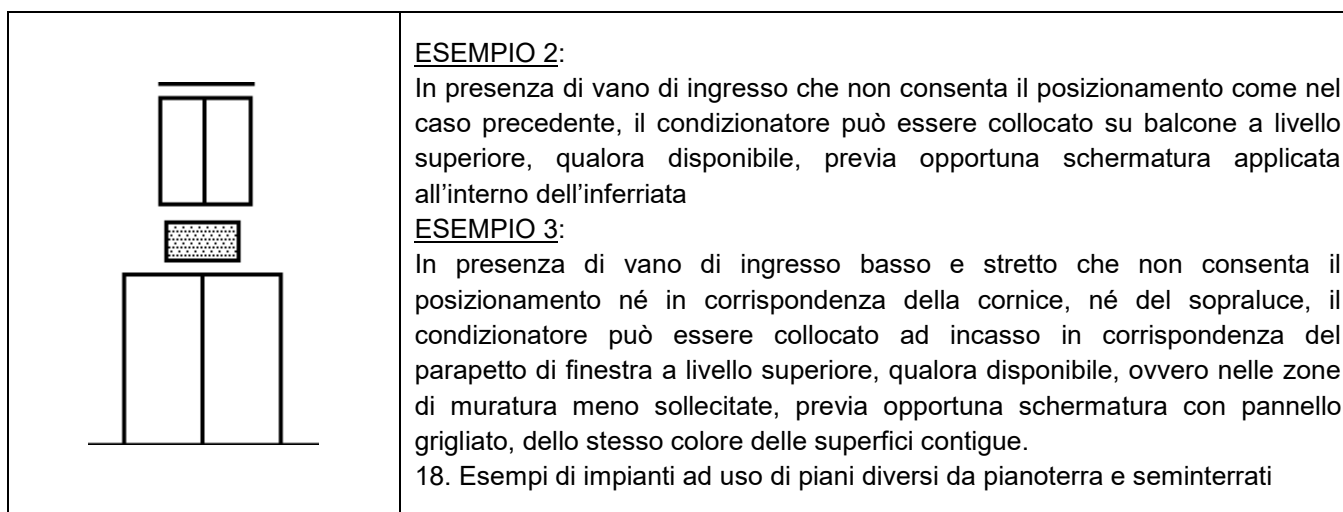
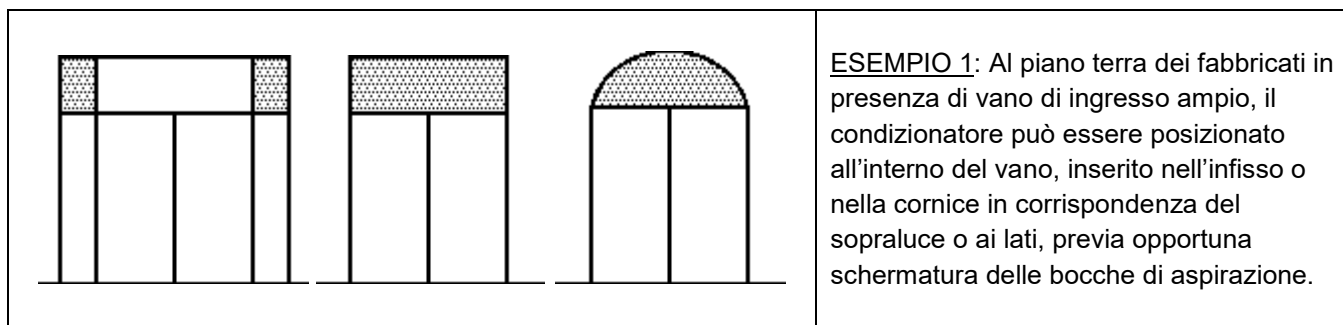
- g. Gli apparecchi di climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, adottando soluzioni tecniche compatibili con le caratteristiche architettoniche e funzionali dell'edificio per l'immissione e l'espulsione di aria.
- h. I condizionatori già installati che risultassero visibili da strade o da luoghi pubblici dovranno essere ricondotti al rispetto delle norme qui contenute entro 12 mesi dalla data di pubblicazione della presente normativa.
- i. Le unità esterne di impianti di condizionamento o climatizzazione andranno preferibilmente collocate:
 - I. opportunamente schermate su terrazze o lastrici solari, addossate o all'interno di tetti o volumi tecnici emergenti o all'interno di parapetti in muratura o ringhiere schermate allo scopo di non procurare emergenza visiva;
 - II. all'interno di vani affacciati su corti interne o prospetti secondari, in assenza di vani è possibile inserire gli apparecchi di piccole dimensioni in nicchie realizzate nelle murature, previo assenso del condominio e valutazione dell'aspetto statico ed estetico dell'intervento.
- j. Qualora le precedenti collocazioni non siano attuabili, la soluzione progettuale sarà valutata dalla Commissione per il Paesaggio in relazione al valore architettonico-ambientale del prospetto e, comunque secondo le tipologie di intervento esemplificate nel punto e).

C.1.3 Controlli e sanzioni

- a. L'Ufficio Tecnico potrà effettuare controlli, avvalendosi anche di personale esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità della installazione.
- b. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti, l'Ufficio Tecnico ordinerà l'adeguamento alle presenti norme e/o al progetto depositato.
- c. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa, da irrogare ai soggetti responsabili, secondo i criteri e le modalità di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, relativamente ad interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività; verrà altresì intimato l'adeguamento procedendo, in caso di inerzia o di impossibilità all'adeguamento, alla rimozione delle stesse a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del responsabile dell'abuso.
- d. La sanzione pecuniaria e la procedura di rimozione sono reiterabili.

C.1.4 Esempi

17. Esempi di impianti ad uso di piani terra e seminterrati



C.2 PANNELLI SOLARI/FOTOVOLTAICI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

C.2.1 Ambito di applicazione

1. In tutte gli ambiti di PGT con esclusione di quelli soggetti piano attuativo per i quali lo strumento di PA potrà definire il livello di discostamento a quanto previsto in questo regolamento, l'installazione dei pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici dovrà seguire particolari accorgimenti riportati all'interno di questo regolamento.

C.2.2 Modalità di installazione

1. I pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici devono essere installati in modo tale da conservare il decoro, l'aspetto tipologico degli edifici e l'armonizzazione con l'ambiente circostante, scegliendo di preferenza soluzioni che integrino i pannelli strutturalmente con gli edifici (in esempio, tegole fotovoltaiche, coperture fotovoltaiche autoportanti, soluzioni a copertura di terrazzi, integrati nelle pareti, ecc.).
2. In questi casi i "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" dovranno essere installati sulle falde del tetto in modo da sostituire il manto di copertura e non potranno essere sovrapposto ad esso e dovranno essere installati sulle falde rivolte verso corti e/o aree interne.
3. I pannelli dovranno essere quindi incassati rispetto al profilo esterno del tetto e posizionati in modo tale da lasciare tutt'attorno ad essi un bordo del manto originario, in modo da essere poco visibile e da lasciare il contorno dell'immagine originaria dell'edificio intatta.
4. È vietata l'installazione di tali impianti sulle falde rivolte sulla pubblica via e/o piazza, se risulta possibile il collocamento su falde, o terrazzi prospicienti cortili e/o giardini privati non visibili dalla strada pubblica.
5. Per gli edifici vincolati o classificati al livello 1 nella disciplina dei nuclei di antica formazione, non è consentita l'installazione di impianti tecnologici a vista (quali, pannelli solari, pompe di calore, pannelli fotovoltaici, unità motocondensanti e simili).
6. Sono tendenzialmente da escludere installazioni di "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" che costituiscano particolare impatto visivo o architettonico sulle coperture del nucleo di antica formazione, sugli edifici monumentali e sulle coperture di edifici ricadenti in nuclei storici particolarmente rilevanti dal punto di vista paesaggistico.

C.2.3 Procedura per l'installazione

1. L'installazione dei "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" è sempre sottoposta a denuncia di inizio attività prodotta all'Ufficio tecnico del Comune, quant'essa non faccia già parte di un progetto edilizio oggetto di richiesta di permesso di costruire o DIA.
2. Le installazioni di "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" sono soggetti all'esame di impatto paesistico sotto il profilo della compatibilità architettonico-paesaggistica e del rispetto dei criteri sopradescritti.
3. Alle proposte d'installazione di "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" non rispondenti ai criteri sopracitati, o in casi di particolare impatto dovrà essere negata l'autorizzazione.

4. Ogni istanza di installazione di “pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici” deve essere corredata di adeguata documentazione fotografica puntuale e panoramica, nonché di fotomontaggi atti a comprendere l’impatto visivo delle installazioni proposte.


C.2.4 Controlli e sanzioni

1. L’Ufficio Tecnico potrà effettuare controlli, avvalendosi anche di personale esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità della installazione.
2. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti, l’Ufficio Tecnico ordinerà l’adeguamento alle presenti norme e/o al progetto depositato.
3. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa, da irrogare ai soggetti responsabili, secondo i criteri e le modalità di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, relativamente ad interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività; verrà altresì intimato l’adeguamento procedendo, in caso di inerzia o di impossibilità all’adeguamento, alla rimozione delle stesse a cura dell’Amministrazione Comunale ed a spese del responsabile dell’abuso.
4. La sanzione pecuniaria e la procedura di rimozione sono reiterabili.

D ALLEGATO.-.4...IMPIANTI PUBBLICITARI E INSEGNE DI ESERCIZIO**D.1 REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE E LA GESTIONE****D.2 CLASSIFICAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE INSEGNE*****D.2.1 Insegne frontali***

1 -Vetrofanie e vetrografie	2 -Sculture, Bassorilievi, mosaici, fregi	3 -Lettere singole scatolate o fresate
		
4 -Pannelli illuminati e non	5 -Filamento al neon frontale	6 -Cassonetti luminosi
		

D.2.2 Insegne a bandiera

7 -Pannelli o cassonetti	8 -Filamento al neon	9 -Lettere singole	10 -Totem
			

D.3 TIPOLOGIA DEI MEZZI PUBBLICITARI PIÙ COMUNI***D.3.1 Vetrofanie e vetrografie su vetrine***

1. Scritte, logotipi, cornici e riproduzioni di immagini fotografiche realizzate con pellicole adesive applicate su vetrine o lucernari superiori sia internamente che esternamente.
2. Iscrizioni dipinte, murali, trompe l'oeil, bassorilievi, sculture, mosaici, fregi, graffiti Riproduzioni e iscrizioni realizzate direttamente sulla superficie muraria dell'edificio.

D.3.2 Plance, targhe, pannelli

1. Manufatti di spessore non superiore a 5 cm con grafica e iscrizioni incise, riprodotte in pellicola adesiva, o verniciate.

D.3.3 Cassonetti

1. Manufatti rettangolari, o sagomati di spessore superiore a 5 cm con frontale in materiale plastico, metallico, o altro non deperibile, illuminati internamente.

D.3.4 Logotipi o lettere singole, fresate, scatolate, tridimensionali, a luce interna, riflessa o schermata

1. Loghi e iscrizioni realizzate in materiale plastico o metallico. Possono essere posizionati direttamente sulla parete degli edifici, senza fondale, o su pannelli di supporto, o plance.

D.3.5 Iscrizioni in filamento al neon

2. Riproduzione di logotipi e iscrizioni luminose con tubi al neon sagomati mediante soffiatura. Possono essere posizionati direttamente sulla parete degli edifici, senza fondale, o su pannelli di supporto, o plance.

D.3.6 Totem e altre insegne posizionati al suolo

1. Parallelepipedi verticali, bifacciali o polifacciali, non ancorati agli edifici.

D.3.7 Cartelli, striscioni, gonfaloni e altri mezzi pubblicitari

1. Si intendono tutti gli altri mezzi di comunicazione visiva, non corrispondenti alle caratteristiche di "insegna di esercizio", posti all'esterno su parcheggi, aiuole, strade di transito, o in prossimità di esse.

D.4 AMBITI DI APPLICAZIONE

1. L'ambito di applicazione del presente regolamento è l'intero territorio comunale.

D.5 PRESCRIZIONI GENERALI

1. È da considerarsi insegna di esercizio la scritta in caratteri alfa numerici, completata eventualmente da un simbolo, o da un marchio, realizzata e supportata con materiali di qualsiasi natura, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce, o nelle pertinenze accessorie alla stessa. Può essere luminosa solo per luce indiretta. È vietata l'insegna dotata di luce propria.

2. Si intendono pertinenze accessorie le aree e gli spazi asserviti all'attività, compresi ingressi carrai, o parcheggi antistanti. Qualora per l'attività si utilizzi il suolo pubblico, le installazioni sono subordinate a una convenzione d'uso.
3. Ferme restando le prescrizioni del Codice della Strada, per ogni intervento si farà riferimento a quanto di seguito prescritto:
 - a. In tutto l'ambito agricolo, è vietato installare qualsiasi impianto pubblicitario visibile in un raggio superiore a 40 metri.
 - b. Qualora l'installazione ricada su immobili, aree, o fabbricati sottoposti a vincolo, dovranno essere richieste le specifiche autorizzazioni agli organi deputati alla tutela dei vincoli.
 - c. La valutazione della compatibilità paesistica facente capo al presente regolamento è demandata alla Commissione del Paesaggio.
 - d. Qualora l'ubicazione ricada su suolo pubblico, dovranno essere richieste le specifiche autorizzazioni e approvazioni all'ufficio tecnico del Comune.
 - e. Su tutto il territorio sono vietate le iscrizioni a caratteri non latini, se non abbinati alla traduzione in lingua italiana.
 - f. I mezzi pubblicitari rimossi possono essere sostituiti, o ripristinati, soltanto dopo presentazione di nuova istanza.
 - g. Gli impianti pubblicitari devono essere realizzati con l'impiego di materiali staticamente idonei non deperibili e vanno sottoposti a un'attenta manutenzione in ogni loro parte.
 - h. Qualsiasi tipo di luminosità non deve creare disturbo e la luminescenza massima deve rispettare i parametri previsti dal Codice della Strada.
 - i. È vietata la collocazione di cartelli e di altri mezzi pubblicitari a messaggio variabile aventi un periodo di variabilità inferiore a 30 secondi.
 - j. Sono consentite le luci intermittenti soltanto sulle insegne a croce delle farmacie, che comunque dovranno rispettare le altre norme indicate dal D.M. della Sanità 16/9/94 n. 657 e s.m.
 - k. L'installazione di totem è consentita esclusivamente negli ambiti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione e di rilevanza ambientale, purché la superficie del mezzo pubblicitario non sia superiore a mq 4 per facciata.
 - l. Iscrizioni dipinte a mano, murali, trompe l'oeil, bassorilievi, sculture, mosaici, fregi, graffiti sono consentiti previo parere dell'ufficio tecnico che valuta anche la conformità all'architettura preesistente degli edifici, con possibilità di avvalersi del parere della commissione del paesaggio.
 - m. Le vetrofanie, le vetrografie e le insegne posizionate all'interno degli edifici, sono consentite in tutto il territorio. Qualora l'avente titolo le consideri insegne di esercizio, necessitano di richiesta di autorizzazione. In tutti gli altri casi non è necessaria l'autorizzazione.
 - n. Le targhe con indicazione dei professionisti, o dell'attività svolta, sistemate agli ingressi dei locali adibiti alla professione, non necessitano di autorizzazione se la superficie è inferiore a 0,3 mq.

- o. Il titolare dell'autorizzazione è responsabile dell'impianto, ne garantisce la sicurezza, provvede alla manutenzione e ha l'obbligo di rimuovere il manufatto in caso di cessata attività, o di ritiro della concessione.

D.6 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Prescrizioni particolari per gli impianti situati nei nuclei di antica formazione e nei nuclei di rilevanza ambientale
2. Sono vietati impianti pubblicitari permanenti ad eccezione di quelli indicati alla successiva lettera b. Possono essere consentite installazioni che pubblicizzano manifestazioni o attività a carattere temporaneo, sentito il parere della giunta comunale e fino alla conclusione degli eventi.
3. Nell'ambito dei nuclei di antica formazione l'installazione degli impianti pubblicitari, o tende da sole, è consentita purché rispondente alle caratteristiche di seguito riportate, in rapporto alla tipologia e al posizionamento degli stessi.
4. Qualora la sede dell'attività si trovi in edifici non confinanti con il marciapiede, le insegne a bandiera di cui alla lettera b, II°, punti 1 e 2 possono essere posizionate anche su palo con le stesse caratteristiche ivi descritte. Nel caso in cui l'ubicazione del palo ricada su suolo pubblico l'autorizzazione è subordinata a concessione dell'amministrazione comunale.
5. Ad esclusione delle insegne in filamento al neon prive di fondo pieno (lettera b, I°, punto 5), le insegne dovranno essere collocate all'interno del foro vetrina, oppure sulla parete al di sopra del foro, di larghezza pari a quella del foro stesso oppure tra le colonne di portici. La loro altezza non potrà superare i metri 1.
6. L'altezza minima del posizionamento delle insegne a bandiera non può essere inferiore a metri 2,70 dal piano stradale.
7. E' consentito esporre striscioni pubblicitari temporanei trasversalmente alla carreggiata stradale senza bisogno di autorizzazione, unicamente se collocati in appositi impianti a ciò adibiti dal Comune.
8. Sono esenti dalle restrizioni previste nei nuclei di antica formazione gli impianti di pubblica utilità autorizzati dal Comune.

D.7 INSEGNE FRONTALI POSIZIONATE PARALLELAMENTE AL SENSO DI MARCIA

9. Vetrofanie o vetrografie.
10. Insegne a cassonetto con illuminazione interna.
11. Scritte o logotipi su plance o pannelli a fondo pieno e iscrizioni a lettere singole tridimensionali per uno spessore massimo di cm 5. Possono essere non luminose, o illuminate da filamento al neon e/o da faretti. Nel caso che i corpi illuminanti vengano collocati con staffa a sbalzo, la sporgenza dalla parete non può essere superiore a metri 1 e l'altezza dell'ancoraggio non inferiore a metri 3,5.
12. Iscrizioni luminose in filamento al neon posizionate su plance o pannelli a fondo pieno
13. Iscrizioni luminose in filamento al neon senza fondo pieno posizionate direttamente sulla superficie della facciata dell'immobile.
14. Targhe con superficie non superiore a 1,5 mq apposte sulla parete dell'edificio ad un'altezza da terra compresa tra metri 1 e metri 2,7.

D.8 INSEGNE A BANDIERA POSIZIONATE PERPENDICOLARMENTE AL SENSO DI MARCIA

15. Iscrizioni luminose in filamento al neon con sporgenza massima di metri 1,5 e comunque non superiore alla sezione del marciapiede, fissate a telaio metallico privo di fondo pieno.

16. Scritte o logotipi su plance, o pannelli a fondo pieno con sporgenza massima di metri 1 e per una superficie che non superi 1 mq.

D.9 TENDE DA SOLE RETRAIBILI

17. Le tende da sole possono essere unicamente in tessuto o telo in pvc di larghezza non superiore a cm 30 dal foro vetrina, ovvero compresa tra le colonne di portici, ad altezza minima di metri 2 dal piano calpestabile.
18. I colori dovranno essere uniformi, in tinte non troppo vivaci, adeguati al contesto dell'immobile e alla sua struttura architettonica. La sporgenza massima consentita è di metri 1 e comunque non superiore alla larghezza del marciapiede. Sulle tende è consentita la riproduzione di scritte, o logotipi i quali non potranno comunque essere considerati insegna di esercizio.

E ALLEGATO.-5...ILLUMINAZIONE AMMESSE NEI N.A.F.**E.1 TIPOLOGIE DI ILLUMINAZIONE AMMESSE NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE:**

1. Illuminazione esterna relativa al solo ambito dell'insegna da illuminare, senza sovrapporsi all'illuminazione pubblica;
1. Illuminazione riflessa: effetto controluce, con il piano del muro retrostante illuminato e le lettere opache che costituiscono le parti scure;

E.2 MATERIALI:

2. Per la realizzazione delle insegne non sono giudicati compatibili i seguenti materiali:
 - a. materiali riflettenti,
 - b. laminati metallici non verniciati,
 - c. alluminio non verniciato,
 - d. legno chiaro non verniciato,
 - e. acciaio lucido,
 - f. vetro a specchio.

E.3 AUTORITÀ COMPETENTE

1. Le modalità di rilascio, subentro, modifica o rinnovo dell'autorizzazione all'installazione degli impianti pubblicitari, sono disciplinate da apposita delibera di Giunta comunale.
2. L'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità, è determinata dal regolamento approvato dal Consiglio comunale.
3. L'autorizzazione al posizionamento di insegne di esercizio, o di altri mezzi pubblicitari, all'interno dei centri abitati, secondo quanto stabilito dall'art. 23, comma 4 del Codice della Strada, è rilasciata dal Responsabile del Settore comunale competente.

E.4 OBBLIGHI DEL TITOLARE DELL'AUTORIZZAZIONE

4. E' fatto obbligo al titolare dell'autorizzazione di:
 - a. rispettare le norme di sicurezza prescritte dai regolamenti comunali e dal Codice della Strada;
 - b. verificare il buono stato di conservazione degli impianti pubblicitari e delle loro strutture di sostegno;
 - c. adempiere al pagamento dell'imposta comunale sulla pubblicità se dovuta;
 - d. procedere inderogabilmente alla rimozione nel caso di scadenza naturale, decadenza o revoca dell'autorizzazione o per insussistenza delle condizioni di sicurezza previste all'atto dell'installazione, o di motivata richiesta da parte dell'Ente competente al rilascio.

E.5 SANZIONI AMMINISTRATIVE

1. Chiunque violi le disposizioni del presente Regolamento, le cui sanzioni non siano già previste dal Codice della Strada, è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da 100 a 500 euro, comminata con le modalità di cui al titolo I della legge 689/1981.

2. In presenza di pubblicità abusiva all'interno dei nuclei di antica formazione, oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie, l'Amministrazione comunale ne ordina la rimozione immediata e, in caso di inottemperanza, provvede a rimuoverla d'ufficio con addebito delle spese a carico del responsabile, fatta salva comunque la facoltà dell'Amministrazione di imporre l'immediata copertura della pubblicità abusiva, o di procedere direttamente a occultarla.

E.6 DISPOSIZIONI TRANSITORIE

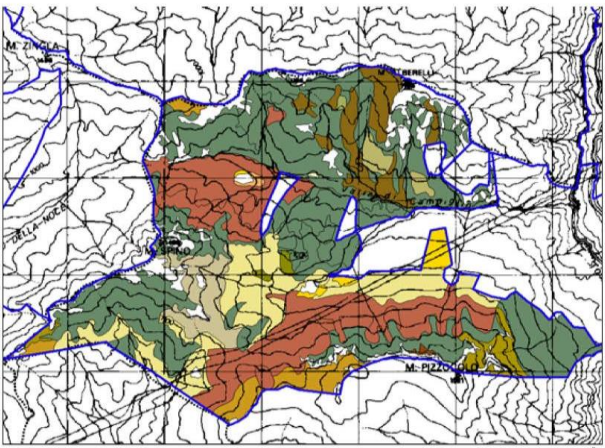
1. Entro sei anni dall'entrata in vigore del presente regolamento, le insegne di esercizio non rispondenti alle disposizioni qui contenute devono essere adeguate, o rimosse.
2. In caso di subentro, o qualora vengano apportate modifiche grafiche o strutturali alle insegne, le medesime dovranno essere rispondenti alle disposizioni del presente regolamento.
3. Entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento, gli altri mezzi pubblicitari non conformi alle disposizioni qui contenute, devono essere adeguati o rimossi.
4. Negli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004, è vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi di pubblicità. Eventuali inserimenti sono subordinati a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.49 comma 1 del DLgs n°42/2004.
5. Le insegne luminose (a cassonetto) sono consentite soltanto all'interno del foro vetrina, ed in coerenza formale con il serramento.

F SCHEDE E.R.S.A.F.



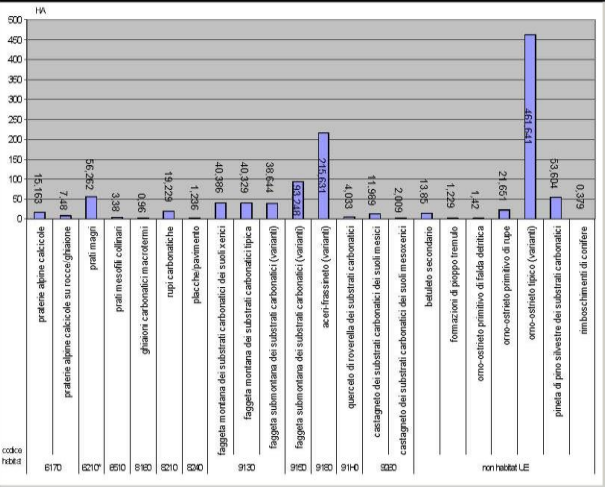
Piano d'assistentamento semplificato delle proprietà demaniali

N°	73 GA	FDR	Gardesana	
Denominazione	Valli di Archesane e Campiglio		Comune/i:	Toscolano Maderno
Superficie totale (ha)	1103.75.30	Superficie forestale (ha)	1000.04.30	



Descrizione generale macroarea

Si estende dalla "Valle di Campiglio" fino al limite meridionale delle proprietà demaniali. Ad ovest confina con la "Marmera" ed il Comune di Vobarno. Il confine Est non ha un limite fisiografico o amministrativo definito e coincide con proprietà private che si affacciano sulla "Valle d'Archesane". Trattasi di un'area a forte percorrenza turistica, attraversata da rete sentieristica di diverso grado (regionale, provinciale e tematica). Mete di particolare interesse sono il passo dello Spino, con la relativa stazione ornitologica, il monte Pizzoecolo, il rifugio Pirlo posto poco distante, nonché il "palazzo" di Archesane. Le esposizioni meridionali della particella ospitano boschi ascrivibili all'orno-ostrieto e alla pineta di p. silvestre. Diversamente, le esposizioni settentrionali accolgono popolamenti a dominanza di faggio, acero e frassino (aceri-frassineto e varianti). La MP è interna alla ZPS "Parco Alto Garda".



DETERMINAZIONE DELLA FUNZIONE - analisi dei conflitti e delle esigenze

L'area ospita uno dei più estesi sistemi di bosco mesofilo e mesoigrofilo del Parco Alto Garda, con valenze sia ambientali che produttive; inoltre il valico dello Spino è posto lungo una importante linea di migrazione per l'ornitofauna.

FUNZIONE PREVALENTE MACROAREA	Ambientale - naturalistica	
ALTRE FUNZIONI MACROAREA		
<input type="checkbox"/> protezione	<input checked="" type="checkbox"/> turistica - ricreativa	<input checked="" type="checkbox"/> paesaggistica
<input checked="" type="checkbox"/> produzione	<input checked="" type="checkbox"/> didattico - sperimentale	
Fauna e flora - specie da tutelare	Biancone, Aquila, Falco pellegrino, Francolino, Fagiano di monte, Coturnice, Picchio nero.	
Altre specie rilevanti	Cervo, Capriolo, Camoscio, Cinghiale, Lepre, Beccaccia, Passero solitario, Flora rupestre/submediterranea lungo la cresta est del Pizzoecolo, Peonia.	
Emergenze	Ultimi lembi di lecceta a est del Pizzoecolo; castagno e sorgenti pietrificanti in fondovalle di Campiglio; betuleto; prati aridi e relativa flora; ornitofauna migratoria, chiroterri (Molosso di Cestoni)	



Piano d'assestamento semplificato delle proprietà demaniali

Macroarea	72 GA	Denominazione	Val di Vesta
------------------	--------------	----------------------	--------------

Aspetti forestali ed ambientali	Sono diffuse faggete termofile in tensione con gli ampi orno-ostrieti e faggete mesofile con lembi di acero-frassineto. A Vesta di Cima è presente un alpeggio tutt'ora caricato. A Ca de l'Era e Rosane si segnala la presenza di brometi. In prossimità dei pascoli ci sono interessanti nuclei di querceto di rovere (Val di Vesta). Il sito ospita un ricco corredo faunistico tra cui numerose specie di interesse comunitario. Potenziale zona di rifugio per l'orso bruno.
--	---

Come si esprime la funzione	Grazie all'isolamento geografico l'area è stata dichiarata "area wilderness": si concentra in uno spazio limitato una grande diversità ambientale, inserita in un contesto notevole anche dal punto di vista scenografico.
------------------------------------	--

Elementi caratterizzanti le funzioni secondarie

L'Alpeggio di Vesta di Cima, inserito in area wilderness secondaria, oltre che aumentare la diversità paesaggistica conserva una rilevante funzione produttiva.

Criteri di gestione - attività da realizzare

Interventi	Periodo	Unità di misura	Quantità
Mantenimento spazi e delle radure prato-pascolive	I - II - III	ha	3.00.00
Mantenimento delle pozze d'alpeggio	II	n°	1

attività consentite

Ripristino e manutenzione funzionale delle infrastrutture d'alpeggio, compreso l'adeguamento alla normativa igienico-sanitaria e la viabilità di servizio; bonifiche, miglioramenti e mantenimento del pascolo. Per gli specifici interventi si veda il "PIANO DI SETTORE ALPEGGI DEL DEMANIO REGIONALE".

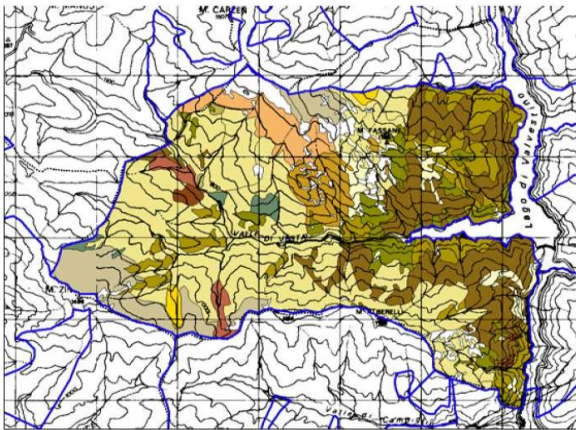
attività da evitare

Apertura nuove strade e sentieri (non di servizio).



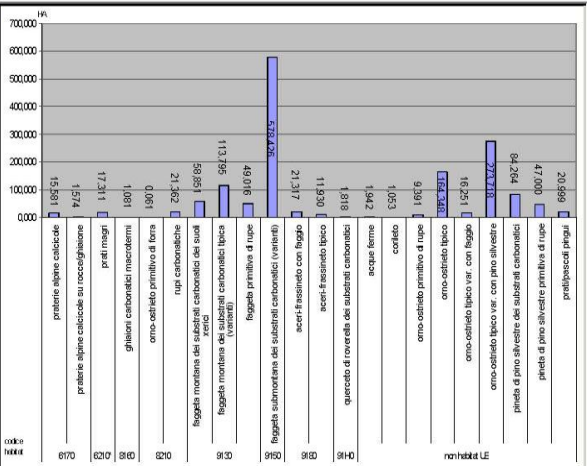
Piano d'assestamento semplificato delle proprietà demaniali

N° 72 GA **FDR** Gardesana
Denominazione Val di Vesta **Comune/i:** Gargnano - Toscolano Maderno
Superficie totale (ha) 1511.08.73 **Superficie forestale (ha)** 1431.23.70



Descrizione generale macroarea

Vasta macroparticella che coincide con l'area Wilderness (zona a particolare isolamento geografico). Si colloca interamente nel territorio del Comune di Gargnano a Ovest del Lago di Valvestino e della Valle del Torrente Toscolano. Il cuore della particella è rappresentato dalla Valle di Vesta che termina nel lago sottostante. Trattandosi di un'area molto estesa ed eterogenea per il susseguirsi di numerosi aspetti del paesaggio (vallate, coste, pendici boscate, alpeggi, incisioni più o meno profonde, grotte) la sezione ospita numerosi aspetti vegetazionali; inoltre accoglie una serie di valenze floristiche, faunistiche e culturali di notevole interesse, tutelatesi proprio grazie al particolare isolamento di cui l'area gode. La macroparticella è interna alla ZPS "Parco Alto Garda".



DETERMINAZIONE DELLA FUNZIONE - analisi dei conflitti e delle esigenze

L'area costituisce uno dei nuclei portanti della rete ecologica del Parco Alto Garda ed è istituita come area wilderness

FUNZIONE PREVALENTE MACROAREA Ambientale - naturalistica

ALTRE FUNZIONI MACROAREA

protezione turistica - ricreativa paesaggistica
 produzione didattico - sperimentale

Fauna e flora - specie da tutelare
 Falco pellegrino, Biancone, Aquila, Cedrone, Fagiano di monte, Francolino, Coturnice, Picchio nero e cenerino

Altre specie rilevanti
 Cervo, Capriolo, Camoscio, Cinghiale, Lepre, Scabiosa vestina, Athamantha vestina, Euphrasia vestinensis.

Emergenze
 Sito di nidificazione dell'aquila; pozze d'alpeggio a Vesta di Cima; Grotte (Cuel Sant e Grande); prati aridi e relativa flora; valloni con acero-frassineto.



Piano d'assessamento semplificato delle proprietà demaniali

Macroarea	73 GA	Denominazione	Valli di Archesane e Campiglio
------------------	--------------	----------------------	---------------------------------------

Aspetti forestali ed ambientali	Sono diffusi boschi di latifoglie in una ampia gradazione da formazioni termofile e xerofile con leccio a formazioni mesofile (fagete e in val di Campiglio castagneti) e mesoigrofile. Particolarmente estesi risultano gli acero-frassineti in valle di Archesane e a Selva scura. Tra le praterie si evidenzia la presenza di arrenatereti e brometi spesso semiabbandonati (con margini a castagneto ed invasioni di betulla) e danneggiati dai cinghiali.
--	--

Come si esprime la funzione	Le condizioni stazionali di particolare fertilità consentono una vigorosa ripresa dei boschi mesoigrofilo, con un recupero di naturalità ed un notevole potenziale produttivo. La collocazione lungo un'importante rotta migratoria ha permesso il recupero della "passata" di Passo Spino come stazione di inanellamento (villa Visentini) di valore nazionale ed internazionale.
------------------------------------	--

Elementi caratterizzanti le funzioni secondarie

Oltre ai già ricordati aspetti ambientali e didattico-sperimentali, l'area si caratterizza per un notevole valore paesaggistico e panoramico (M. Pizzoccolo) con i relativi risvolti turistici, incentivati anche dalla presenza del rifugio Pirlo allo Spino. L'area presenta inoltre una grande potenzialità prod. che al momento attuale si concretizza solamente in tagli di avviamento e diradamento, ma in prospettiva potrà divenire preponderante.

Criteri di gestione - attività da realizzare

Interventi	Periodo	Unità di misura	Quantità
mantenimento spazi e delle radure prato-pascolive	I - II - III	ha	3.00.00
taglio di miglioramento (castagneti-betuleti-fagete)	I - II	ha	26.00.00
taglio di selezione negli acero-frassineti	I - II - III	ha	20.00.00
Manutenzione stallone	II	a corpo	1

attività consentite

Pascolo controllato nelle aree aperte. Taglio di miglioramento nei castagneti (sfolli e selezione sulle ceppaie nei soprassuoli ancora in fase giovanile, conversioni all'alto fusto per boschi già strutturati). Taglio di ringiovanimento nei betuleti consistenti nell'allontanamento della componente a Betulla a favore della rinnovazione naturale di faggio o altre latifoglie nobili (acero m. frassino m. tiglio). Acero-frassineti: valorizzazione dei nuclei di latifoglie pregiate mediante diradamenti selettivi a carico soprattutto di specie secondarie e con liberazione della rinnovazione di Acero di m., Frassino m. e Tiglio (Valle del Rilo, Valle d'Archesane). Manutenzione sentieri. Realizzazione pozze per anfibi.

attività da evitare

Apertura nuove strade e sentieri (non di servizio); tagli intensivi non finalizzati al miglioramento degli habitat, captazioni idriche.