



CITTA' DI PALAZZOLO SULL' OGLIO

Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO:

**VARIANTE GENERALE AL PGT:
ai sensi della Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m.i.**

PIANO DEI SERVIZI

OGGETTO:

**ALLEGATO: F
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

DOCUMENTO MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI E/O PARERI DEGLI ENTI

DATA:

MAGGIO 2017

COMMITTENTE:

COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

PROGETTISTI:

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI PROFESSIONISTI

Dott. Arch. Giorgio Rovati

via Monte della Valle 33, Brescia 25123 (BS)
tel: 030380467 - fax: 0303391301
e-mail: giorgiorovatiarchitetto@gmail.com
pec: piergiorgio.rovati@archiworldpec.it

Dott. Arch. Stefania Baronio

via Ferrini 7, Brescia 25123 (BS)
mob: 3495879896
e-mail: baronio.stefania@libero.it
pec: stefania.baronio@archiworldpec.it

Dott. Ing. Federico Giustacchini

via Pietro da Salò 6, Salò 25087 (BS)
e-mail: ing.fegiustacchini@giustacchinifrancesco.it
pec: federico.giustacchini@ingpec.eu

CONSULENTI E COLLABORATORI:

Valutazione Ambientale Strategica (VAS): ing. Roberta Soldati
Redazione PUGSS: ing. Alessandro Bertoletti
Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico, RIM: dott.ssa geol. Laura Ziliani
Collaboratore: geom. Alberto Alghisi

Il Sindaco

Il Segretario

STUDI DI SETTORE:

Studio agronomico: dott. agron. FAUSTO NASI
Zonizzazione acustica: ing. RUDIANO TESTA

Il Responsabile del Procedimento

ADOTTATO - Delibera del C.C. n°65 del 30.11.2016

APPROVATO - Delibera del C.C. n°26 del 26.04.2017

INDICE.

PARTE PRIMA – CARATTERI DEL PIANO.....	1
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
CAPO I – OGGETTO, OBIETTIVI, STRUTTURA ED ELABORATI DEL PdS.....	1
art. 1. Oggetto e obiettivi del PdS.....	1
art. 2. Rapporti del Piano dei Servizi con il Documento di Piano e il Piano delle Regole.....	1
art. 3. Durata temporale delle previsioni del Piano dei servizi.....	2
art. 4. Struttura del PdS.....	2
art. 5. Elaborati del PdS.....	2
art. 6. Relazioni on gli strumenti di pianificazione sovraordinata.....	3
art. 7. Efficacia delle norme del PdS.....	3
CAPO II – TERMINI DI USO CORRENTE.....	4
art. 8. Definizione parametri urbanistici e edilizi.....	4
TITOLO II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO.....	9
CAPO I – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PdS.....	9
art. 9. Modalità e strumenti di attuazione del PdS.....	9
art. 10. Pianificazione attuativa.....	9
art. 11. Criteri applicativi e dotazione minima di servizi pubblici.....	9
art. 12. Standard di qualità aggiuntivo.....	11
art. 13. Monetizzazione delle aree per servizi pubblici.....	12
art. 14. Contenuti paesaggistici del PdS.....	13
art. 15. Vincoli, rispetti e zone di tutela.....	14
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	15
art. 16. Tipologie di intervento edilizio – urbanistico.....	15
art. 17. Norme relative ai parcheggi e alle autorimesse pertinenziali.....	16
art. 18. Indirizzi e principi in materia di risparmio energetico.....	17
art. 19. Impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione.....	17
CAPO III – DESTINAZIONI D'USO.....	19
art. 20. Definizioni relative alle destinazioni d'uso.....	19
art. 21. Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso.....	19
art. 22. Classificazione delle destinazioni d'uso.....	19
art. 23. Disciplina del mutamento della destinazione d'uso.....	23

CAPO IV – OPERE DI URBANIZZAZIONE.....25

art. 24. Disposizioni generali.....	25
art. 25. Definizione opere di urbanizzazione primaria.....	25
art. 26. Definizione opere di urbanizzazione secondaria.....	25

CAPO V – NORMA TRANSITORIA.....27

art. 27. Misure salvaguardia.....	27
art. 28. Edifici ed interventi in corso di realizzazione.....	27

PARTE SECONDA – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI.....28

TITOLO III – ARTICOLAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....28

CAPO I – SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE.....28

art. 29. Aree ed attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.....	28
art. 30. SP 1: Attrezzature per l'istruzione.....	30
art. 31. SP 2: Parcheggi pubblici.....	32
art. 32. SP 3: Attrezzature di interesse comune.....	33
art. 33. SP 4: Parchi urbani.....	37
art. 34. SP 5: Verde pubblico attrezzato.....	38
art. 35. SP 6: Attrezzature sportive.....	39
art. 36. SP 7: Verde di arredo e/o in fregio alle infrastrutture viarie.....	41
art. 37. SP 8: Attrezzature collettive.....	42
art. 38. SP 9: Servizi tecnologici.....	43
art. 39. SP 10: Servizi privati di uso e di interesse pubblico.....	44

NTA modificate in seguito al recepimento della variante al PGT adottata con delibera del C.C. n. 65 del 30 novembre 2016 e approvata con delibera del C.C. n. 26 del 26 aprile 2017.

PARTE PRIMA – CARATTERI DEL PIANO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – OGGETTO, OBIETTIVI, STRUTTURA ED ELABORATI DEL PdS.

Art.1. Oggetto e obiettivi del PdS.

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., quale strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti:
 - a. il Documento di Piano (DdP);
 - b. il Piano dei Servizi (PdS);
 - c. il Piano delle Regole (PdR).
2. Il Piano dei Servizi (PdS) è redatto, secondo i contenuti dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Art.2. Rapporti del Piano dei Servizi con il Documento di Piano e il Piano delle Regole.

1. Il Documento di Piano definendo il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, il quadro conoscitivo dei grandi sistemi territoriali, gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e le finalità di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, individua gli ambiti e le aree di trasformazione urbanistica ed i relativi criteri di intervento.
2. Il Piano delle Regole deve equilibrare l'insieme degli interventi sulla città consolidata e su quella storica e garantire la salvaguardia del sistema ambientale e dei suoi elementi costituenti in un quadro di tutela della qualità urbana degli interventi.
3. Il Piano dei Servizi è strumento necessario per l'attuazione del P.G.T e concorre al perseguimento degli obiettivi del DdP definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi.
4. Il PdS, al fine di perseguire gli obiettivi individuati dal DdP e per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza, nonché le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le relative modalità di intervento. Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma precedente, anche in rapporto al Programma Triennale delle Opere Pubbliche ed ai relativi aggiornamenti, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

Art.3. Durata temporale delle previsioni del Piano dei Servizi.

1. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal PdS hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Amministrazione Comunale, nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.

E' comunque ammessa, secondo le modalità e le procedure previste dalla legge, da parte del proprietario dell'area, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, entro il predetto termine quinquennale. Ciò, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto.
3. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.

Art.4. Struttura del PdS.

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano dei Servizi (PdS), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale in materia, ed in particolare:
 - a. Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni;
 - b. DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
 - c. D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i.;
 - d. Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s.m.i..
3. Le norme del PdS e le relative tavole grafiche si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia nell'ambito delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico (SP) individuate negli elaborati grafici e nella relazione tecnica del PdS, nonchè nel presente elaborato.

Art.5. Elaborati del PdS.

1. Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:
 - Allegato E: Relazione tecnica (stato di fatto, progetto e quadro economico).
 - Allegato F: Norme Tecniche di Attuazione.
 - tav. 37 - Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: ricognizione dello stato di fatto (sezione nord) - scala 1:5.000;
 - tav. 38 - Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: ricognizione dello stato di fatto (sezione sud) - scala 1:5.000.

- tav. 39 - Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: previsioni (sezione nord) - scala 1:5.000;
- tav. 40 - Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: previsioni (sezione sud) - scala 1:5.000;
- tav. 41 - Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: progetto e interconnessioni con la rete dei percorsi (sezione nord) - scala 1:5.000;
- tav. 42 - Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: progetto e interconnessioni con la rete dei percorsi (sezione sud) - scala 1:5.000;
- tav. 43 - Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: acqua potabile - scala 1:6.000;
- tav. 44 - Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: energia elettrica - scala 1:6.000;
- tav. 45 - Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: gas - scala 1:6.000;
- tav. 50 - Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: fognatura - scala 1:6.000;
- tav. 51 - Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: telecomunicazioni - scala 1:6.000;
- Allegato H: Relazione tecnica del PUGSS;
- Allegato I: NTA del PGT: Regolamento Piano Urbano Generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS);

2. Costituiscono inoltre parte integrante del PdR i seguenti elaborati, allegati al DdP, e relative tavole:

- a. Allegato B: Studio Paesaggistico: relazione e indirizzi normativi.
- b. Allegato G: Rete ecologica comunale: relazione e indirizzi normativi.

Art.6. Relazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.

1. Il PGT, ed il PdS in particolare, intendono recepire e richiamare gli elementi di prescrizione, orientamento, indirizzo e coordinamento dettati, secondo la normativa vigente, dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati (PTR, PTCP, ecc...).
2. Per quanto attiene la porzione di territorio ricadente entro il perimetro del Parco Regionale dell'Oglio nord, le previsioni del relativo Piano Territoriale di Coordinamento e dei relativi Piani di Settore prevalgono e si integrano, nei modi previsti dalla normativa vigente, sulle previsioni del PGT.

Art.7. Efficacia delle norme del Piano dei Servizi.

1. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, nonché le previsioni contenute nel PdS e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
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. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

CAPO II – TERMINI DI USO CORRENTE

Art.8. Definizione parametri urbanistici ed edilizi.

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

1. Precisazioni preliminari per l'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi:

- a. Al fine dell'applicazione delle norme sulle distanze, i limiti di classe urbanistica riportati dalle tavole di azionamento, si intendono assimilati ai confini di proprietà esclusivamente nei casi di aree o classi appartenenti ad Ambiti diversi.
- b. La quota nominale 0.00 è riferita alla quota della strada, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto, aumentata di cm.15.
- c. Nel caso di piani attuativi in aree non urbanizzate con significative differenze di quota fra le estremità del lotto, la quota 0.00, riferita ai singoli edifici ovvero di singoli gruppi di fabbricati strutturalmente o funzionalmente connessi, sarà di volta in volta riferita, previo parere del Responsabile preposto al rilascio del provvedimento finale o alla quota media del piano di campagna esistente nelle immediate vicinanze degli edifici o alle quote delle strade di urbanizzazione, al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale dell'intervento.
- d. Nel caso di edifici di rilevante lunghezza, per i quali risulti una sensibile differenza della quota 0.00 fra le due estremità, il punto di applicazione di detta quota sarà riferito al punto medio dell'edificio.
- e. Il muro di cinta ed ogni altro muro isolato che non abbiano altezza superiore a m. 3,0 non sono considerati al fine del computo delle distanze.
- f. Per quanto attiene gli aggetti aperti ed i relativi parapetti, quali balconi, terrazze e simili, non potranno in ogni caso essere realizzati a meno di m. 1,50 dai confini.
- g. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione non fedele e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.
- h. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.
- i. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa vigente.
- j. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di m 2), nel rispetto delle altezze di zona.

2. Definizione dei parametri urbanistico-edilizi e sistemi di calcolo:

a. St = Superficie territoriale

Misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

b. Sf = Superficie fondiaria

Misurata in mq, è la superficie edificabile di pertinenza degli edifici.

Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

c. Sc = Superficie coperta

Misurata in mq, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra comprese le misure seminterrate che sporgano fuori terra più di m. 0.80, comprese le murature, le logge, i portici, i bowindows, le scale, le autorimesse e i fabbricati accessori (depositi, serre, tettoie, i vani contenenti gli impianti tecnici, ecc.). Per le parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili sarà computata solo la parte eccedente m. 1,50 di aggetto rispetto al filo di facciata. Nel caso di adeguamento di edifici esistenti alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono escluse dal computo della Sc i nuovi vani ascensore.

d. S.l.p = Superficie lorda di pavimento

Misurata in mq., riferita al filo esterno delle pareti perimetrali anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, comprese le scale, anche se aperte, e gli ascensori necessari per l'accesso alle unità immobiliari degli edifici. Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante.

Sono esclusi dal computo della SLP:

- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- i portici, le logge ed i balconi aperti, gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale;
- le scale di sicurezza o di solo accesso ai lastrici solari;
- le autorimesse private con i relativi spazi di manovra purché sottostanti il piano abitato o interamente interrati o, nel caso di autorimesse fuori terra, con altezza esterna non superiore a m. 2,5 queste ultime solo se necessarie al soddisfacimento del fabbisogno prescritto dall' art. 41-sexies della L. 1150/42;
- le superfici adibite a cantine al servizio delle unità immobiliari o spazi condominiali, che non prevedono permanenza anche discontinua di persone e abbiano altezza massima inferiore a m 2,70 purché poste ai piani sottostanti il piano abitato e non posseggano requisiti di abitabilità o agibilità;
- i sottotetti non praticabili intendendosi per tali le intercapedini con sola funzione progettuale ed igienico sanitaria, che per caratteristiche geometriche o modalità costruttive non consentano, con interventi successivi, il recupero di superfici abitabili in forza della L.R. 12/2005 e successive modificazioni. In tali intercapedini, non potranno essere realizzate opere, o installati impianti igienico-tecnologici, finalizzati alla permanenza anche discontinua di persone.
- i piani tecnici aperti, ovunque collocati all'interno dell'edificio e i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici ed abbiano altezza interna inferiore a m 2,60;
- i soppalchi realizzati nelle zone A rispondenti alle prescrizioni del R.L.I.

e. Sp = Superficie permeabile

Misurata in mq è la quota di Sf o di St, in caso di piano attuativo (laddove specificato nelle schede di ambito), che al termine dell'intervento dovrà risultare permeabile e che dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata.

Dal calcolo della superficie permeabile sono escluse:

- la superficie coperta (Sc) di costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo;
- le pavimentazioni continue;
- qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale.

f. H = Altezza

Può essere espressa in metri o in numero di piani fuori terra.

- Se espressa in m. è la distanza intercorrente tra la quota della strada o degli spazi pubblici esistenti o di urbanizzazione aumentata di cm. 15 (considerata quota 0,00 dell'edificio) e la

quota determinata dall'incrocio tra il piano di facciata e l'intradosso dello sporto esterno di gronda o all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile nel caso di tetto piano. In presenza di piani, abitabili o agibili con copertura inclinata, si considera la quota media dell'intradosso del solaio di copertura. Negli edifici produttivi, artigianali, industriali o agricoli, l'altezza è misurata dalla quota di riferimento alla quota di imposta della struttura se non sia previsto o realizzato il carroponte; qualora sia previsto e realizzato il carroponte, vincolato alla struttura, non sono computati nell'altezza gli spazi soprastanti il piano di corsa dello stesso carroponte, con il limite complessivo di m 2,00, indipendentemente dal numero dei piani.

- Se espressa in numero di piani, non sono conteggiati i piani seminterrati che fuoriescono dalla quota 0,00 di m. 1,50 misurati all'estradosso del solaio e i sottotetti anche se abitabili o che si possano rendere tali facendo ricorso agli interventi consentiti secondo la disciplina prevista dal Titolo IV Capo I della Legge Regionale 12/2005.

g. V = Volume

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale dei locali abitabili di m. 2,70 e di cm. 30 per i solai.

I volumi delle costruzioni esistenti vengono conteggiati con lo stesso criterio. I volumi relativi agli edifici con destinazione produttiva o per la grande distribuzione commerciale esistenti si calcolano tenendo conto di una altezza virtuale di m. 4,5. Nel caso di locali di nuova costruzione con altezze interne maggiori di 4,0 mt. il volume del locale è determinato come S.l.p. per l'altezza effettiva.

All'interno dei nuclei di antica formazione o per edifici ricompresi in zone urbanistiche senza indici di edificabilità definiti, la determinazione del volume preesistente e di quello ricostruibile viene determinato come volume geometrico complessivo dell'involucro edilizio misurato dal piano di calpestio del piano abitabile inferiore fino all'intradosso del solaio di copertura. Nei nuclei di antica formazione l'incremento della Slp è comunque unicamente consentito per la formazione di esercizi di vicinato/pubblici esercizi e artigianato di servizio al piano terra degli edifici fronteggianti la pubblica via e per la formazione di autorimesse al piano terra per le parti verso spazi privati.

h. Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Definisce la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

i. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Definisce la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

j. Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) e/o territoriale (St) nel caso di piani attuativi (laddove specificato nelle schede di ambito); determina la SC massima edificabile.

k. Rp= Rapporto di permeabilità

E' il rapporto fra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf) o territoriale St.

l. Ds= Distanza dalle strade (m)

E' la distanza minima che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggiano le strade ed il ciglio delle strade stesse (compresi i relativi apparati quali ad esempio: marciapiedi, piste ciclabili, aiuole, ecc), misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal P.R.G. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e dagli aggetti chiusi, nonché dagli sporti e dagli aggetti (anche se aperti) che sporgono più di m. 1,50 dalle murature e/o dalle pilastrature perimetrali. Per gli aggetti maggiori di 1,50 la distanza è riferita alla parte eccedente.

m. Dc = Distanza dal confine (m)

E' la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e dagli aggetti chiusi, nonché dagli sporti e dagli aggetti (anche se aperti) che sporgono più di m. 1,50 dalle murature e/o dalle pilastrature perimetrali, sulla retta orizzontale più breve compresa fra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Per gli aggetti maggiori di 1,50 la distanza è riferita alla parte eccedente.

Per gli interventi di ampliamento o nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione (ad eccezione dei casi specifici previsti), la distanza minima da osservare dal confine è pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza del nuovo edificio con un minimo di m. 5,0 se la parete è finestrata, riducibile, previo accordo tra i confinanti, a m 3,00 se la parete è priva di finestre. L'accordo tra confinanti riguardo alla distanza degli edifici dal confine non modifica in ogni caso gli obblighi riguardanti le distanze tra fabbricati che saranno in ogni caso da rispettare.

Per gli interventi di sopraelevazione potranno essere mantenute le distanze esistenti anche se inferiori alle precedenti se rispettata la distanza fra pareti finestrate.

n. Df = Distanza dai fabbricati (m)

E' la distanza che intercorre tra le pareti perimetrali degli edifici, o parti di pareti, fronteggianti, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e dagli aggetti chiusi, nonché dagli sporti e dagli aggetti (anche se aperti) che sporgono più di m 1,50 dalle murature e/o dalle pilastrature perimetrali.

Per gli aggetti maggiori di m 1,50 la distanza è riferita alla parte eccedente.

Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse.

Nel caso in cui invece le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le proiezioni orizzontali delle pareti stesse.

Per gli interventi di ampliamento o nuova costruzione la distanza minima da osservare tra le pareti degli edifici, siano o no finestrate, è pari a m 10,0 ; nel caso che gli edifici si fronteggino per uno sviluppo pari o superiore a m 12,0 la distanza da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto, sempre con un minimo di m 10,0.

E' data altresì facoltà secondo quanto stabilito dal Codice Civile, costruire in aderenza a pareti con aperture e luci purché la nuova costruzione si arresti ad almeno m 3,0 al di sotto della loro banchina della finestra o luce.

I disposti del presente articolo non si applicano quando almeno una delle pareti che si fronteggiano abbia altezza lorda inferiore a m 2,50; in questo caso, fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, la distanza minima è ridotta a m 3,0.

Per gli interventi di sopraelevazione, nel caso la distanza fra le pareti esistenti fosse inferiore a quella prescritta, le pareti del sopralzo potranno arretrare rispetto al fronte esistente fino al raggiungimento della distanza prescritta, ma dovrà essere assicurata, attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale delle fronti dell'edificio.

o. Impianti tecnici

Si considerano impianti tecnici gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio quali: impianto termico, di cogenerazione, di condizionamento, impianto elettrico, idrico e del gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza.

p. Eccezioni

Ad esclusione della distanza fra gli edifici (se esterni alla zona A o soggetti a piano attuativo) e della SLP, i limiti previsti dagli indici urbanistici ed edilizi di cui sopra sono derogabili per il rispetto dei caratteri morfologici o di particolari ed oggettive esigenze tecnologiche adeguatamente dimostrate

dal progettista e giudicate effettivamente esistenti dal Responsabile preposto al rilascio del provvedimento finale, nei seguenti casi:

- per il rispetto di allineamenti verticali o planimetrici prevalenti degli edifici circostanti ritenuti riferimenti significativi già in atto o per il rispetto di allineamenti prescritti dalle tavole di piano con apposita grafia;
- per la realizzazione di elementi edilizi accessori, di modeste dimensioni, posti alla base di organismi edilizi, quali portinerie, guardiole, percorsi coperti, ecc., colleganti la strada o gli edifici adiacenti con l'edificio principale;
- per gli edifici residenziali edificati prima dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. III/45518 del 4 dicembre 1984 non ricadenti negli Ambiti della città antica, privi di autorimessa, in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici della classe di appartenenza, è consentita la realizzazione di una autorimessa, nel limite di una per fabbricato indipendentemente dal numero di unità immobiliari esistenti, con superficie utile di m 3 per m 5,5 e con altezza massima esterna di m 2,5, anche a confine, previa acquisizione del parere del confinante;
- per l'edificazione in aderenza ad edifici esistenti a confine; per costruzione consensuale e contemporanea in aderenza ed unico atto autorizzativo; con autorizzazione del vicino per mezzo di atto registrato e trascritto;
- per i volumi tecnici a servizio degli edifici purché di H non superiore a m 3,00, misurati a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, salvo diverse specifiche disposizioni normative. Detti volumi dovranno essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione;
- per la realizzazione di cabine di trasformazione ENEL con H non superiore a m 3,00, salvo specifiche esigenze tecniche;
- per specifiche esigenze tecnologiche finalizzate alla produzione;
- per la realizzazione, in edifici esistenti, di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione, per i quali si renda necessaria la realizzazione sul perimetro esterno del fabbricato, se nelle dimensioni strettamente necessarie a contenere le attrezzature tecniche, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno. Di conseguenza, nel caso di nuova edificazione o di ampliamento o sopraelevazione sul lotto limitrofo, nel calcolo delle distanze, si potrà non tenere conto del volume e degli ingombri relativi alle attrezzature tecniche sopra descritte già concesse.

TITOLO II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

CAPO I – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI.

Art.9. Modalità e strumenti di attuazione del Piano dei Servizi.

1. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/2005, il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dalla popolazione stabilmente residente e da quella da insediare secondo le previsioni del PGT, assicura una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante (18 mq/ab). Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista.
2. Compete allo strumento urbanistico attuativo reperire le aree pubbliche non già individuate sulla cartografia di PGT e rispondente alla dotazione minima di servizi, ovvero in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso e alle prescrizioni degli ambiti.
3. Fino all'approvazione dei relativi Piani attuativi e comunque fatte salve eventuali specifiche per i singoli ambiti, per gli immobili esistenti negli ambiti soggetti a PA e PdCc, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).
4. Nel caso in cui l'individuazione di un ambito soggetto a PA o PdCc, ricomprenda aree di proprietà pubblica, si precisa che l'Amministrazione Pubblica non parteciperà in qualità di proponente all'attuazione dell'intervento. L'operatore che invece proporrà l'attuazione dell'ambito, potrà realizzare opere sulle aree pubbliche individuate tramite sottoscrizione dell'apposita convenzione urbanistica.

Art.10. Pianificazione attuativa.

1. Nella definizione di pianificazione attuativa è da intendersi ricompresa tutta la gamma di strumenti urbanistici, piani e programmi di iniziativa pubblica o privata, in grado di dare esecuzione concreta alle previsioni strategiche del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
2. A titolo esemplificativo si elencano: il Piano di Lottizzazione, il Piano di Recupero, il Piano Particolareggiato, il Programma Integrato d'Intervento, il Piano di Zona, l'Accordo di Programma con contenuti urbanistici di dettaglio, ecc...
3. In seguito la definizione di "Piano Attuativo" deve quindi intendersi estesa a tutte le diverse tipologie di strumenti aventi tali caratteristiche.

Art.11. Criteri applicativi e dotazione minima di servizi pubblici.

1. Il PGT, all'interno degli elaborati del Documento di Piano (DdP) e del Piano delle Regole (PdR), individua gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa definendone le modalità e gli obiettivi d'intervento, i parametri e gli indici previsti, le destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili, i criteri compositivi e le prescrizioni generali, nonché la dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse

pubblico o generale, che i soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all'uso pubblico, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi.

2. I piani attuativi previsti dal PGT devono garantire infatti, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale e, in ogni caso, tenendo conto delle dimensioni minime indicate dal Piano dei Servizi, ovvero:
 - a. per la destinazione residenziale, come previsto all'articolo 9 comma 3 della L.R. 12/05, la dotazione minima di aree e attrezzature è di 18 mq per abitante teorico insediabile, considerando come parametro di calcolo 150 mc/abitante, o 50 mq slp/abitante;
 - b. per la destinazione terziaria, direzionale la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della S.I.p. ammessa di cui almeno la metà a parcheggio;
 - c. per la destinazione produttiva la dotazione minima è pari ad almeno il 20% della S.I.p. ammessa di cui almeno la metà a parcheggio;
 - d. per le destinazioni commerciali la dotazione minima è così articolata:
 - per le medie strutture di vendita è pari ad almeno il 100% della S.I.p. ammessa, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - per gli esercizi di vicinato la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della S.I.p. ammessa di cui almeno un quarto a parcheggio.
3. Qualora i soggetti attuatori abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree localizzate al di fuori del perimetro del singolo piano, che risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree o attrezzature, purché ne siano garantite idonea accessibilità e adeguata fruibilità. Potrà altresì essere proposta la realizzazione e la cessione di opere e/o nuove attrezzature di interesse generale quale modalità equivalente di adempimento per le dotazioni minime inderogabili richieste ai sensi della legge. Tale proposta sarà realizzabile solo previa valutazione positiva da parte dell'Amministrazione Comunale.
4. In alternativa alla cessione delle aree ed attrezzature di cui sopra, è ammessa la possibilità che le stesse rimangano di proprietà del privato e vengano asservite all'uso pubblico che sarà disciplinato nella stessa convenzione del Piano Attuativo ed, eventualmente, da apposito Regolamento di gestione approvato dall'Amministrazione Comunale.
5. E' inoltre ammissibile la monetizzazione, integrale o parziale, delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della loro cessione od asservimento all'uso pubblico, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi.
In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
6. I servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale esplicitamente rappresentati nelle cartografie allegate al PGT sono vincolanti per quanto riguarda la quantità indicata. Tali servizi, sia che comportino cessione di aree o realizzazione di opere, andranno obbligatoriamente reperiti e, laddove superino la dotazione minima di servizi richiesti ai sensi della legge, la quota in eccedenza potrà esser

computata all'interno dello standard di qualità aggiuntivo da realizzarsi nell'ambito del piano attuativo, come previsto dal Piano dei servizi e dal seguente articolo.

Art.12. Standard di qualità aggiuntivo.

1. Si intende per standard di qualità aggiuntivo l'insieme dei servizi, delle opere e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale attribuiti ai Piani Attuativi dal Piano dei Servizi, in aggiunta alla dotazione minima disciplinata dal precedente articolo, al fine di migliorare la qualità complessiva dell'intervento e dell'intero sistema della "città pubblica" comunale. Tali servizi sono stati valutati in correlazione agli obiettivi che il Documento di Piano si prefigge.
2. Il reperimento dello standard di qualità aggiuntivo è previsto anche per i Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC) individuati dal PdR, e prevede la cessione delle aree e/o la realizzazione delle opere per servizi pubblici indicate esplicitamente nelle cartografie e nelle norme del PdR per ciascun ambito soggetto a PdCC. Tali servizi, sia che comportino cessione di aree o realizzazione di opere, sono vincolanti per quanto riguarda la quantità indicata e andranno obbligatoriamente reperiti.

In assenza di esplicita indicazione, ogni PdCC, dovrà corrispondere il 50% del valore economico previsto per i piani attuativi, secondo le modalità di seguito riportate.

3. Lo standard di qualità aggiuntivo, e quindi il corrispettivo valore economico dovuto da ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa o PdCC, è stabilito dal Piano dei Servizi come segue:
 - a. destinazione residenziale: 45,00 €/mq di SLP;
 - b. destinazione produttiva: 35,00 €/mq di SLP;
 - c. destinazione terziaria/commerciale: 65,00 €/mq di SLP
4. Tali valori, aggiornabili con apposita deliberazione comunale, potranno essere corrisposti attraverso:
 - a. la realizzazione e la cessione di attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, interne o anche esterne al perimetro dell'ambito di intervento;
 - b. la sola cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche esterne all'ambito dell'ambito di intervento;
 - c. la sola realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, eseguite su aree destinate a servizi pubblici interne agli ambiti o (conformemente alle vigenti norme in materia di appalti pubblici), esterne ad essi;
 - d. la realizzazione di edilizia convenzionata, secondo prezzi calmierati definiti dalle convenzioni urbanistiche (art. 17 e 18 del T.U. 380/2001 e s.m.i.), per una quota di SLP compresa tra un minimo del 10% ed un massimo del 50% della SLP complessiva, a destinazione residenziale, prevista all'interno dell'ambito di intervento;
 - e. la realizzazione di una quota di edilizia produttiva convenzionata non superiore al 30% della S.I.p. realizzabile, per ambito di trasformazione produttivo, che potrà essere richiesta in sede di approvazione del relativo piano attuativo. L'edilizia produttiva convenzionata si riferisce ad infrastrutture produttive (terreni, capannoni, alloggi e uffici pertinenziali), realizzate dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali infrastrutture. L'assegnazione o la vendita delle infrastrutture in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi o i fabbricati produttivi.
 - f. il finanziamento, integrale o parziale (mediante contributo diretto), di attrezzature o opere pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal programma triennale delle opere pubbliche e/o dal

piano dei servizi, eseguite direttamente dall'Amministrazione, anche esterne al perimetro degli ambiti di intervento.

5. Lo standard di qualità aggiuntivo ai servizi minimi previsti dalla legge, sarà calcolato:
 - a. per la realizzazione di opere, in funzione dei computi metrici estimativi definiti applicando il prezziario vigente delle Opere Edili della Provincia di Brescia edito dalla C.E.R. (Costruttori Edili Riuniti) s.r.l. scontati del 20% e allegati ai Piani Attuativi;
 - b. per la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, viene stabilito un costo unitario di base pari a 20 €/mq riferito alla pura cessione delle aree senza considerare l'eventuale realizzazione di opere il cui costo verrà conteggiato in aggiunta. Tale valore potrà essere oggetto di aggiornamento da approvarsi con apposita deliberazione comunale. Per le aree standard previste all'interno dei P.A. Il costo unitario di base potrà essere incrementato, previa approvazione di apposita perizia di stima connessa alla specificità di ogni singola area.
 - c. per la realizzazione di edilizia convenzionata, scomputando il valore dello standard qualitativo relativo alla SLP a tale scopo dedicata, da minimo 10% , fino a massimo 50% della SLP complessiva (a destinazione residenziale), prevista all'interno dell'ambito di intervento;
 - d. per il finanziamento, integrale o parziale, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto equivalente al costo dimostrato delle opere da finanziare.
6. I valori economici di cui sopra saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale ed i contenuti delle convenzioni urbanistiche dei singoli Piani Attuativi. Derivando da valutazioni preliminari, gli stessi saranno da adeguare e ridefinire in fase di progettazione definitivo-esecutiva delle singole opere.
7. La quantificazione della quota di standard di qualità aggiuntivo potrà inoltre essere rivista, in sede di Piano Attuativo, alla luce di eventuali costi per operazioni di bonifica dimostrati da specifici studi ambientali e/o piani di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 e s.m. e i, comunque scomputabili fino ad un massimo del 30% del valore complessivo dello standard di qualità aggiuntivo.

Art.13. Monetizzazione delle aree per servizi pubblici.

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere o autorizzare, in sostituzione del reperimento delle aree destinate dal PGT a servizi pubblici e/o della realizzazione delle relative opere, la monetizzazione dell'importo economico corrispondente al valore delle aree da cedere, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 12/2005 e s.m.i..
2. Tale possibilità è applicabile, integralmente o parzialmente, qualora sia dimostrata l'impossibilità concreta di reperire le aree o realizzare le opere, ovvero nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico.
3. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di aree o fabbricati destinati a servizi pubblici, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, progettazione ed esecuzione di interventi pubblici sul territorio, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

Art.14. Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi.

1. Ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., la strategia paesaggistica del piano comunale è definita dal Documento di Piano, in particolare dagli elaborati grafici e testuali che compongono lo Studio Paesaggistico allegato al PGT (allegato B, Tav. n° 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18).
2. Gli obiettivi generali di tutela, gli indirizzi riferiti ai contenuti paesistici del PdR, del PdS e dei PA, nonché le disposizioni specifiche relative ai gradi di sensibilità paesistica contenuti nello Studio Paesaggistico, integrano le singole norme afferenti ad indici e parametri.
3. In considerazione delle specifiche disposizioni in materia paesistica ivi contenute, lo studio paesaggistico sopra citato, integra quanto prescritto nelle presenti NTA.
4. La tavola denominata “Classi di sensibilità paesaggistica”, allegata allo Studio Paesaggistico, definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale.
5. Gli interventi sia privati che pubblici che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, previsti dal PGT, ed in ogni modo connessi all'attuazione dei relativi Piani Attuativi (o atti di programmazione negoziata), devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, dall'esame di impatto paesistico e, ove del caso, dal giudizio di impatto paesistico, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei “beni paesaggistici” di cui all'articolo 134 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che “ope legis”), è soggetto alla preventiva “autorizzazione paesaggistica” di cui all'articolo 146 del predetto decreto.

Art.15. Vincoli, rispetti e zone di tutela

1. Il Documento di Piano, all'interno del quadro conoscitivo del territorio, definisce il sistema complessivo dei vincoli, dei rispetti e delle zone di tutela del comune di Palazzolo s/O. Il Piano delle Regole individua i vincoli, relativi ad aree ed edifici, imposti in applicazione di varie disposizioni di legge e finalizzati alla tutela degli interessi pubblici, del patrimonio storico-artistico, delle bellezze naturali e del paesaggio, al soddisfacimento di esigenze di ordine igienico e sanitario ed alla tutela della sicurezza della circolazione.
2. Detti vincoli, rappresentati nell'allegato grafico del Documento di Piano, sono riconducibili a:
 - a. vincoli relativi a beni ambientali e a beni storico-monumentali e culturali derivanti dalla legislazione nazionale, in particolare riferimento al D.Lgs. 42/2004, a cui si aggiungono i vincoli imposti con modalità diretta mediante specifici decreti;
 - b. ulteriori vincoli e le tutele di tipo ambientale derivanti da specificare normative (Parco regionale Oglio nord, vincoli geologici);
 - c. vincoli antropici e infrastrutturali specifici per elementi appartenenti alle reti di trasporto (rete stradale, rete ferroviaria), vincoli di servitù militari, vincoli relativi alle reti tecnologiche urbane (elettrodotti, rete delle acque) e/o relativi a specifici servizi urbani generali, impianti e o attrezzature di altro tipo (cimiteri, impianti di depurazione).
3. Alle aree sottoposte alle limitazioni d'uso o ai vincoli sopra richiamati, si applicano le relative disposizioni di legge, nazionali e regionali vigenti, nonché quanto previsto dalle norme specifiche del titolo VII del PdR che costituisce riferimento anche per gli ambiti assoggettati a tutela del Piano dei Servizi.
4. Per eventuali vincoli vigenti non riportati negli elaborati, le tutele discendenti si intendono comunque prescrittive in base a quanto specificato dalla legislazione vigente, alla quale deve essere riconosciuta prevalenza. La ricognizione dei vincoli non ha comunque valore probatorio.

CAPO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Art.16. Tipologie di intervento edilizio – urbanistico.

- 1.** Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", nonché dall'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio".
- 2.** Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, e in particolare sono:
 - a.** manutenzione ordinaria ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a), del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
 - b.** manutenzione straordinaria ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
 - c.** restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 e s.m.i.; e dell'art. 29, comma 4, del D.Lgs 42/2004 per quanto concerne la definizione di restauro.
 - d.** ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
 - e.** nuova costruzione (compreso gli ampliamenti degli edifici esistenti) ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
 - f.** ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera f), del DPR n. 380/2001 e s.m.i..
- 3.** Gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti nel Piano delle Regole sono i seguenti:
 - a.** La ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, relativa agli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva (delle parti interne, orizzontali, verticali, nonché dei collegamenti verticali, tipo scale ed ascensori, anche con interventi sulle strutture) che non preveda la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti e/o trasformazioni della struttura esterna che risultino modificare l'involucro e le sue caratteristiche morfo-tipologiche.
 - b.** La ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, relativa agli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva che possa prevedere anche trasformazioni della struttura originaria; tali trasformazioni includono altresì la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti, nel rispetto della volumetria esistente e in coerenza con gli edifici adiacenti per quanto attiene tipologia, altezza, continuità dei fronti e delle cortine edilizie;
- 4.** Laddove nella normativa delle singole classi venga prevista nelle modalità d'intervento la ristrutturazione edilizia, senza specificare se di tipo conservativo o di tipo sostitutivo, si intendono consentite entrambe le modalità d'intervento.

Art.17. Norme relative ai parcheggi e alle autorimesse pertinenziali

1. Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di cui art. 41-sexies della L. 1150/42, ad esclusione degli interventi all'interno degli Ambiti della città antica, dovrà essere garantita una dotazione minima di posti auto come di seguito prescritto:
 - a. Per gli interventi a carattere residenziale debbono essere ricavati spazi di parcheggio e/o autorimessa in misura non inferiore a:
 - 1 posto macchina ogni alloggio, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non prevedono cambi di destinazione d'uso o ampliamenti della SLP;
 - 2 posti auto (approssimati per eccesso) ogni alloggio negli altri casi.
 - b. Nelle costruzioni residenziali esistenti alla data di adozione del presente PGT che risultano sprovviste di spazi di parcheggio, ove questi non siano realizzabili nel rispetto delle prescrizioni edilizie del PGT, in deroga a tali prescrizioni, solo fino al raggiungimento di quanto previsto dalla legge 122/89, possono essere autorizzati spazi di parcheggio e autorimesse nei seguenti limiti:
 - non più di 1 posto macchina per alloggio;
 - altezza all'estradosso dell'eventuale fabbricato inferiore a m 2,50;
 - costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti o alla distanza minima di m 3,00; é ammessa la costruzione sul confine di proprietà solo in aderenza ad edifici esistenti a confine o per costruzione consensuale e contemporanea in adiacenza ed unico atto autorizzativo.
 - distanza dalle strade DS non inferiore a quella prevista dal PGT con esclusione delle autorimesse interrate.
 - c. Fatto salva la dotazione minima prevista dall'art. 41-sexies della L. 1150/42, per le altre destinazioni, in presenza di nuove costruzioni, ampliamenti e cambi d'uso, dovranno comunque essere realizzati posti auto nelle quantità minime di seguito indicate:
 - Commercio (esclusi i pubblici esercizi) e uffici, con Slp inferiore a 150 mq, due posti auto ogni unità immobiliare;
 - Pubblici esercizi, commercio ed uffici, con Slp superiore a 150 mq, artigianato di servizio, tre posti auto ogni unità immobiliare;
 - industria e artigianato produttivo, cinque posti auto ogni unità immobiliare;
 - d. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia di immobili a destinazione commerciale o di parte degli stessi, dovrà essere garantita la seguente dotazione di posti auto:
 - per interventi di ristrutturazione edilizia da effettuarsi su immobili realizzati o autorizzati prima dell'adozione del PGT vigente (D.C.C. n. 72 del 29/11/2011), un posto auto per unità commerciale;
 - per interventi di ristrutturazione da effettuarsi su immobili autorizzati o realizzati dopo l'adozione del PGT vigente (D.C.C. n. 72 del 29/11/2011), la dotazione di posti auto richiesta è la stessa prevista dall'articolo 14 – comma 1 – lett. c) punti 1 e 2, per le nuove costruzioni, ampliamenti e cambi d'uso.
 - e. Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti ad uso ricettivo (alberghi, ecc.) devono essere destinati a parcheggio spazi non inferiori a un posto macchina per camera.
2. In caso di dimostrata impossibilità di poter individuare all'interno del lotto di intervento la dotazione obbligatoria di posti auto, questa potrà essere soddisfatta indicando, con vincolo pertinenziale, altre localizzazioni entro un raggio massimo di 500 m., a condizione che siano ritenute idonee a soddisfare tale necessità e non ricadano nelle aree agricole.
3. Fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, il comune potrà consentire nel sottosuolo delle stesse, su richiesta dei privati interessati, in forma individuale o

associata, la realizzazione di parcheggi pertinenziali in diritto di superficie. La costituzione del diritto di superficie e' subordinata alla stipula di una convenzione, ai sensi del comma 4 dell'art. 9 della legge 122/1989, recante altresì l'impegno del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a non mutare destinazione d'uso.

4. In nessun caso gli interventi edilizi ammessi possono comportare l'eliminazione o la riduzione dei posti auto coperti esistenti, ad eccezione del caso in cui i posti auto coperti esistenti siano compensati dalla realizzazione di nuovi posti auto coperti e/o interrati.

Art.18. Indirizzi e principi in materia di risparmio energetico

1. In applicazione delle vigenti disposizioni di legge, il PGT, dovendo individuare i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati, indica quale primario requisito qualitativo l'assunzione dei principi di contenimento energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi, sia di nuova costruzione che relativi al patrimonio edilizio esistente.
2. Tale requisito qualitativo dovrà essere tenuto in considerazione dalle future progettazioni unitamente alla qualità architettonica ed all'applicazione dei principi di bioarchitettura al fine di qualificare l'intervento e contribuire al miglioramento della qualità ambientale, urbana ed architettonica della città.
3. L'obiettivo a cui tende il PGT ed a cui i progettisti dovranno uniformarsi è, quindi, di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e rispettosi dell'ambiente e del contesto entro il quale si inseriscono, utilizzando al meglio tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale degli elementi tecnologici, degli impianti, con particolare riguardo agli interventi che verranno effettuati negli ambiti a più alto valore paesaggistico-ambientale.
4. Saranno quindi ritenuti elementi qualitativi dell'intervento l'applicazione dei principi di bioarchitettura e tecnologie che si riferiscano all'utilizzo delle fonti rinnovabili e a sistemi passivi per l'alimentazione energetica degli edifici, nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento energetico.
5. Le disposizioni a cui dare applicazione per il raggiungimento del fine qualitativo sopra indicato ed i parametri e le misure cogenti da rispettare sono quelle contenute oltre che dalla specifica normativa di settore, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, il quale al suo Titolo V - Capo VI, individua le prestazioni dei fabbricati nella specifica materia.

Art.19. Impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, esposizione al gas radon.

1. I criteri di installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, nonché degli apparati di ricezione televisiva satellitari, sono disciplinati dalla Legge 249 del 31 luglio 1997, dall'apposito piano di cui all'articolo 4 della L.R. 11/2001 e dagli indirizzi regionali introdotti dalla D.G.R. n. VII/7351/2001 e dal Piano territoriale Regionale vigente. Per qualsiasi aspetto non contemplato nelle presenti norme si dovrà fare riferimento alle normative sopra citate.
2. Ai sensi della D.G.R. n. VII/7351/2001 si individuano quali:
 - a. "aree di particolare tutela", le aree ricomprese entro 100m dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani;
 - b. "aree 1", tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC);

c. “aree 2”, gli ambiti esteri al TUC.

- 3.** Le opere per il mantenimento e l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione saranno autorizzabili se rispondenti a quanto stabilito dall'apposito piano di cui all'articolo 4 della L.R. 11/2001 e dai criteri regionali di cui alla D.G.R. n. VII/7351/2001.
- 4.** E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni.
- 5.** Le presenti norme richiamano integralmente i contenuti e le disposizioni di cui alle “Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor”, approvate dalla Regione Lombardia con Decreto n. 12678 del 21/12/2011.

CAPO III – DESTINAZIONI D'USO

Art.20. Definizioni relative alle destinazioni d'uso.

1. Ai sensi dell'art. 51 comma 1 della L.R. 12/2005, sono destinazioni d'uso principali quelle che qualificano un edificio o un'area, mentre sono complementari, accessorie o compatibili quelle destinazioni che integrano o rendono possibili le destinazioni d'uso principali.

Art.21. Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici o di parti di essi, sia attuati con opere che senza opere, sono soggetti alle vigenti normative nazionali e regionali.
2. Il passaggio da una destinazione d'uso all'altra è ammesso, nel rispetto delle presenti norme, con esclusione delle destinazioni non ammesse dal PGT e specificate per ogni classe di ambito.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle principali e quelle ad esse complementari, accessorie o compatibili.
4. Per definire la destinazione d'uso esistente di un'area o di un edificio è necessario riferirsi a:
 - a. precedenti provvedimenti edilizi e/o comunicazioni di cambio d'uso senza opere, ai sensi dell'articolo 52 della L.R. 12/2005;
 - b. in assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

Art.22. Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili comprendono:
 - a. Destinazione principale: residenziale:
 - Sono considerabili residenze 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 d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, lavanderie, attrezzature private sportive non aperte al pubblico, ecc.);
 - le piccole attività che si svolgono occasionalmente o permanentemente nell'ambito di unità immobiliari residenziali, le residenze collettive non gestite economicamente a fini di lucro (monasteri, convivenze), nonché le funzioni complementari all'abitare situate nei pressi della residenza, non aperte al pubblico.
 - Le case e appartamenti per vacanze ed i bed & breakfast (LR 27/2015);
 - le strutture residenziali ubicate in ambiti territoriali non specificamente destinati a tale uso, che costituiscono le residenze di servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito agricolo, d'aziende produttive, commerciali-direzionali, turistico-ricettive. Tali alloggi devono avere vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto con gli immobili delle attività non residenziali di cui sono pertinenza.

- Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali di vicinato e attività paracommerciali fino a 250 mq di SIp e, ove previsto nelle norme di zona, fino al livello dimensionale delle medie strutture con le relative modalità attuative, pubblici esercizi, artigianato di servizio non molesto e non inquinante con SIp non superiore a 250 metri quadrati, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali. Le destinazioni complementari sono ammesse nel limite del 30 % della SIp del fabbricato.

- Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti b, c, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

b. Destinazione principale: terziario/direzionale/commerciale:

- uffici, banche, studi professionali;
- sedi di: associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- laboratori di ricerca, ambulatori, studi medici;
- pubblici esercizi;
- attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- esercizi di vicinato;
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita, queste ultime limitatamente agli impianti esistenti;
- Destinazioni complementari/compatibili:

attività paracommerciali di tutte le categorie dimensionali; attività produttive; laboratori tecnico-scientifici di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locale o sovra locale. Le destinazioni complementari/compatibili sono ammesse nel limite del 50% della S.I.p. dell'intero fabbricato.

- Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, c, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

c. Destinazione principale: produttivo:

- industria e artigianato;
- officine;
- magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;
- laboratori tecnico-scientifici e di ricerca;
- Destinazioni complementari/compatibili:

uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale; esercizi commerciali di vicinato e paracommerciali fino a 250 mq di SIp, complementari all'attività produttiva insediata, comunque del settore non alimentare e con SIp non superiore al 50% di quella produttiva; pubblici esercizi fino al livello dimensionale di 250 mq di SIp; studi professionali; laboratori artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio (una per ogni attività e massimo pari a 150mq di SIp); destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali; attività per il tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili. Le destinazioni complementari/compatibili non devono comunque superare il 50% della S.I.p. dell'intero fabbricato.

- Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

d. Destinazione principale: agricola:

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile;
- stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli e allevamenti zootecnici aziendali;
- locali per la vendita al dettaglio nel proprio fondo dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli (150 metri spaccio aziendale), che potranno raggiungere la dimensione massima di medie strutture (2500 metri) solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre, e limitate alla dimensione del vicinato in tutti gli altri casi.

- Destinazioni complementari/compatibili:

residenza, residenza, sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali; destinazioni agrituristiche;

- Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, c, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

e. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali:

- istruzione, educazione e formazione;
- assistenziale, sanitaria, sociale, sicurezza e difesa del cittadino;
- culturale, ricreativa, umanitaria, religiosa;
- centri giovanili, oratori, spazi ricreativi e culturali aggregati a centri religiosi;
- museale, per lo spettacolo, espositiva, sale e centri congressi, aree per spettacoli viaggianti;
- edilizia residenziale pubblica;
- amministrativa, enti territoriali, istituzioni, fondazioni;

- tempo libero, gioco, sport;
- parchi urbani e di quartiere, giardini pubblici, verde pubblico attrezzato e di arredo urbano;
- parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- cimiteri;
- quartieri fieristici permanenti e spazi espositivi non permanenti di cui alla l.r. 30/02;
- commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli;
- piazze, percorsi pubblici pedonali e ciclopeditoni, isole pedonali;
- viabilità, mobilità e linee di trasporto, trasporto pubblico locale;
- piattaforme ecologiche, centri smaltimento e trattamento rifiuti;
- ostello, ricovero e ospedale animali;
- servizi tecnologici e impiantistici, impianti urbanizzativi, compresi quelli di sottosuolo;
- servizi dello Stato, servizi a carattere regionale e provinciale;
- Destinazioni complementari/compatibili:
residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi commerciali di vicinato; pubblici esercizi; limitatamente alle aree per la viabilità distributori di carburante: servizi commerciali, paracommerciali e di somministrazione annessi; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, e simili;
- Destinazioni non ammissibili:
tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, c, d, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

f. Destinazione principale: turistica-alberghiera:

Sono le strutture ricettive che si distinguono in strutture ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, così come definite dalla LR 27/2015 e s.m.i.:

Sono strutture ricettive alberghiere quelle organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, e altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante.

Le strutture ricettive alberghiere si distinguono in:

- a) alberghi o hotel;
- b) residenze turistico-alberghiere;
- c) alberghi diffusi;
- d) condhotel.

Le strutture ricettive non alberghiere si distinguono in:

- a) case per ferie;
- b) ostelli per la gioventù;
- c) foresterie lombarde;
- d) locande;
- e) case e appartamenti per vacanze;
- f) bed & breakfast;
- g) rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi;
- h) aziende ricettive all'aria aperta.

Le case e appartamenti per vacanze ed i bed & breakfast sono ammesse in tutto il territorio comunale (ad eccezione degli ambiti territoriali artigianali/industriali) nell'ambito di edifici a destinazione residenziale, urbanisticamente conformi alle previsioni di piano (ad eccezione di edifici preesistenti in ambiti non

soggetti a trasformazione urbanistica ovvero gravati da qualsivoglia ulteriore vincolo che pregiudichi l'incolumità delle persone). Le superfici destinate a tale destinazione sono definite con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (camere o appartamenti), sia alle parti comuni di servizio (atri, cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse), sia ad annessi e non autonomi spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi, attrezzature sportive, pertinenze e strutture esterne). Nel territorio comunale non è previsto l'insediamento di strutture extra-alberghiere di aziende ricettive all'aria aperta e il PGT non individua aree e/o immobili tali da poter ammettere l'insediamento di tali funzioni. Infatti, dalle valutazioni effettuate in merito al sistema socio-economico del contesto territoriale in oggetto, delle aree/immobili e delle infrastrutture al servizio di tale settore, non è stata rilevata alcuna potenzialità (espressa o meno), nonché non si registrano domande e/o necessità in tal senso. Sono fatte salve le localizzazione delle attività autorizzate ed attive alla data di approvazione del PGT.

- **Destinazioni complementari/compatibili:** uffici sia funzionali alla singola attività sia di interesse più generale; esercizi commerciali di vicinato e paracommerciali fino a 250 mq di superficie di vendita, complementari all'attività insediata e con Slp non superiore al 50% di quella turistica; pubblici esercizi fino al livello dimensionale di 250 mq di Slp; studi professionali; laboratori artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali; attività per il tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili. Le destinazioni complementari/compatibili non devono comunque superare il 50% della S.l.p. dell'intero fabbricato.
- **Destinazioni non ammissibili:** tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto. Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

2. Per interventi polifunzionali disciplinati dalle norme di zona le singole percentuali di ogni destinazione sono valutate:

- a. per i Piani Attuativi e per gli interventi convenzionati la percentuale è riferita all'intera Slp o, proporzionalmente, a parte di essa, in caso di interventi parziali;
- b. per interventi diretti la percentuale è riferita alla Slp dell'intero intervento;
- c. per interventi su edifici esistenti, con cambio di destinazione d'uso, la percentuale è riferita al fabbricato o all'insieme di edifici che compongono un'unità edilizia, fatti salvi diritti di terzi.

Art.23. Disciplina del mutamento della destinazione d'uso.

1. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dai titoli abilitativi, come definiti da specifiche disposizioni legislative. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile se di epoca remota.
2. Il mutamento di destinazione d'uso è la modifica dell'utilizzo degli immobili (o di parti di essi) per lo svolgimento di usi appartenenti ad una tipologia differente da quella in atto. Esso è, di norma, soggetto a provvedimento o a comunicazione ai sensi della legge regionale n. 12/2005 e può essere accompagnato o meno da opere edilizie.
3. Ogni qualvolta la normativa vigente preveda, per la nuova destinazione d'uso, una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità

del mutamento di destinazione d'uso il reperimento dei parcheggi pubblici e privati per la nuova destinazione.

4. Tale reperimento può essere monetizzato all'interno degli Ambiti della città antica, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico per il limitato sedime fondiario in disponibilità. In questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare Slp maggiori di mq 250.
5. Il reperimento o la monetizzazione degli standard urbanistici richiesti è da riferirsi alla differenza tra la dotazione richiesta dalla nuova destinazione d'uso e quella esistente.
6. Anche se non soggetti a pianificazione attuativa, i seguenti nuovi insediamenti o mutamenti di destinazioni d'uso anche di edifici esistenti comportano il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale da determinare secondo quanto previsto nel Piano dei Servizi e da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale o asservire all'uso pubblico prima del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio:
 - a. Se attuati con opere edilizie:
 - Commercio al dettaglio – medie strutture di vendita
 - Commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita
 - Commercio al dettaglio – centri commerciali
 - Agenzie bancarie
 - Discoteche
 - b. Se attuati senza opere edilizie:
 - Commercio al dettaglio – medie strutture di vendita
 - Commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita
 - Commercio al dettaglio – centri commerciali
 - Agenzie bancarie
7. L'Amministrazione Comunale può accettare, in alternativa alla cessione gratuita o all'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale, la loro totale o parziale monetizzazione da determinarsi con le modalità previste nel Piano dei Servizi.

CAPO IV – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art.24. Disposizioni generali

1. Vengono di seguito definite le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e indicate le disposizioni normative ad esse relative.

Art.25. Definizione opere di urbanizzazione primaria

1. Sono opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture ed i servizi necessari per considerare edificabile un'area.
2. Le urbanizzazioni primarie sono le seguenti:
 - a. strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi pedonali e ciclo-pedonali;
 - b. parcheggi e spazi destinati alla sosta;
 - c. rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas e del teleriscaldamento, reti per le telecomunicazioni e cablaggio, pubblica illuminazione, cavedi multi-servizi e relative cabine di distribuzione;
 - d. attrezzature per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti urbani;
 - e. verde pubblico attrezzato di prossimità.
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti sono consentiti in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le espresse limitazioni contenute nella normativa dei singoli ambiti.
4. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà dimostrare la compatibilità degli impianti in ogni ambito territoriale e prevedere gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico-ambientale.

Art.26. Definizione opere di urbanizzazione secondaria

1. Sono urbanizzazioni secondarie i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero comune o di sue ampie zone.
2. Le urbanizzazioni secondarie sono le seguenti:
 - a. asili nido e scuole per l'infanzia;
 - b. scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo (primarie e secondarie);
 - c. università e centri di ricerca;
 - d. attrezzature amministrative;
 - e. centri storici;
 - f. presidi per la sicurezza pubblica;
 - g. mercati di quartiere;
 - h. chiese, edifici religiosi e luoghi per il culto;
 - i. aree verdi di quartiere (giardini);
 - j. impianti sportivi di quartiere;

- k.** attrezzature culturali;
- l.** attrezzature sanitarie e assistenziali;
- m.** cimiteri;
- n.** parchi pubblici e aree verdi al servizio di vaste zone urbane (parchi);
- o.** parcheggi al servizio di vaste zone urbane.

CAPO V – NORMATIVA TRANSITORIA

Art.27. Misure salvaguardia

1. Ai sensi dell'art.13 comma 12 della L.R. 12/2005, nel periodo che intercorre tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione ad interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

Art.28. Edifici ed interventi in corso di realizzazione

1. Nelle more di entrata in vigore e all'entrata in vigore del presente piano si applicano le seguenti disposizioni transitorie.
2. Rimangono validi i titoli abilitativi edilizi rilasciati e divenuti efficaci in data antecedente all'adozione del Piano di Governo del Territorio, fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione edilizia ed urbanistica vigente dal titolo stesso, anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, sempre che i relativi lavori siano stati iniziati entro il termine di un anno dalla data di emanazione dal provvedimento e vengano completati entro il termine previsto dal medesimo o altro termine determinato per proroga motivata da eventi indipendenti dalla volontà del titolare del provvedimento e debitamente comprovati.
3. Sono fatti salvi gli effetti delle concessioni di suolo pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, intervenute anch'esse prima della data di adozione del Piano di Governo del Territorio, e quindi anche la possibilità per i concessionari di realizzare gli interventi cui le concessioni stesse risultano preordinate.

PARTE SECONDA – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

TITOLO III – ARTICOLAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

CAPO I – SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE.

Art.29. Aree ed attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

1. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, il Piano dei Servizi individua e classifica le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche:
 - a. realizzati mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi;
 - b. privati, di uso pubblico o di interesse pubblico, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, purché garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente e non residente eventualmente servita.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificate per ogni singola area, oltre all'eventuale residenza del personale di custodia, mentre sono escluse tutte le altre funzioni, salvo quanto di seguito diversamente specificato.
4. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal PdS, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso, ed è autorizzata previa delibera motivata del C.C..
5. Le aree per attrezzature e servizi pubblici si distinguono in:
 - a. SP 1: Attrezzature per l'istruzione,
 - b. SP 2: Parcheggi pubblici,
 - c. SP 3: Attrezzature d'interesse comune,
 - d. SP 4: Parchi urbani,
 - e. SP 5: Verde pubblico attrezzato,
 - f. SP 6: Attrezzature sportive,
 - g. SP 7: Verde di arredo e/o in fregio alle infrastrutture viarie,
 - h. SP 8: Attrezzature collettive,
 - i. SP 9: Servizi tecnologici,
 - j. SP 10: Servizi privati di uso o interesse pubblico.
6. Il PdS, in riferimento al punto 1 dell'art. 9 della L.R. 12/2005, oltre a stabilire la definizione formale e funzionale di spazi ed edifici pubblici, contribuisce alla costruzione del sistema integrato di verde e servizi, assicurando una dotazione globale di aree a verde, (corridoi ecologici, sistema del verde di connessione tra città e territorio rurale, tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate) e la loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità.
7. Il PdS individua le aree per l'edilizia residenziale pubblica (esistenti e di previsione), quale servizio di

interesse pubblico o generale, nonché gli interventi di riqualificazione e implementazione del patrimonio esistente.

- 8.** Il PdS, sulla base dei fabbisogni rilevati e dell'offerta attualmente disponibile, prevede che il reperimento di aree e la realizzazione di interventi di edilizia a valenza pubblica e/o generale (compresa l'edilizia convenzionata residenziale e produttiva), sia assicurata dalle previsioni del PGT.
- 9.** In particolare, la previsione di servizi pubblici aggiuntivi determinata dal PdS, ricomprende anche la quota che l'amministrazione dovrà destinare al reperimento di aree e/o alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale e/o produttiva pubblica.
- 10.** E' comunque facoltà dell'amministrazione comunale richiedere, nelle convenzioni urbanistiche allegate ai piani attuativi a destinazione residenziale o produttiva, la cessione di aree e/o la realizzazione di nuovi immobili per l'edilizia pubblica, nonché interventi sul patrimonio esistente.
- 11.** La programmazione di tali interventi sarà effettuata dall'Amministrazione comunale sulla base dei fabbisogni rilevati e dell'offerta disponibile.
- 12.** Le aree destinate alle attrezzature religiose esistenti, sono individuate nel piano dei servizi. Valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70 della LR 12/2005 e sulla base delle esigenze locali, il PdS non prevede l'installazione di nuove attrezzature religiose.
- 13.** Nel caso in cui, successivamente all'entrata in vigore della presente variante al PGT, l'Amministrazione Comunale intenda prevedere nuove attrezzature religiose, il comune sarà tenuto ad adottare e approvare il piano delle attrezzature religiose così come previsto dalla legge regionale recante "Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) – Principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi" (LR 2/2015). Decorso detto termine il piano sarà approvato unitamente al nuovo PGT.

Art.30. SP 1: Attrezzature per l'istruzione.

1. Definizione: Sono aree pubbliche e/o di uso pubblico, destinate alla realizzazione di edifici e servizi, per la scuola e l'istruzione. Si distinguono in:

a. Asili nido.

S'intendono le strutture (e le relative pertinenze) dedicate all'accoglimento, all'assistenza ed alla sorveglianza di bambini tra i 3 mesi ed i 3 anni d'età, per i quali personale debitamente formato promuove lo sviluppo fisico, intellettuale e morale.

b. Scuole dell'infanzia.

S'intendono le strutture (e le relative pertinenze) dedicate all'educazione ed allo sviluppo affettivo, psicomotorio, cognitivo, morale, religioso e sociale dei bambini d'età compresa tra i 3 e 5 anni; il personale docente promuove le potenzialità individuali di relazione, autonomia, creatività, apprendimento, ed assicura l'effettiva eguaglianza delle opportunità educative. Alla scuola possono essere iscritti i bambini che compiono i 3 anni d'età entro il 30 aprile dell'anno scolastico di riferimento.

c. Scuole primarie.

S'intendono le strutture (e le relative pertinenze) dedicate all'educazione ed allo sviluppo di bambini di almeno 6 anni d'età; la formazione in tali strutture è di durata quinquennale ed è articolata in un primo anno avente finalità di raggiungimento delle strumentalità di base ed in due successivi periodi didattici biennali. Alla scuola primaria possono essere iscritti i bambini che compiono i sei anni d'età entro il 30 aprile dell'anno scolastico di riferimento.

d. Scuole secondarie di primo grado.

S'intendono le strutture didattiche (e le relative pertinenze), riservate a ragazzi di almeno 11 anni d'età; attraverso un'attività formativa organizzata e strutturata, tali istituzioni di carattere sociale tendono a dare un'educazione, una formazione umana e culturale, artistica, tecnica, una preparazione specifica in discipline fisico-motorie per un periodo della durata di almeno tre anni.

e. Associazioni e servizi per l'istruzione.

S'intendono le strutture didattiche (e le relative pertinenze) a carattere sociale, artistico, sportivo, ecc., destinate ad integrare e specializzare la formazione individuale e/o in forma associativa, di carattere prevalentemente non lucrativo, istituite a supporto delle utenze delle strutture scolastiche o formative.

f. Servizi per l'istruzione.

S'intendono tutti i servizi erogati a favore delle utenze delle strutture per l'istruzione, che vengono effettivamente messi a disposizione della cittadinanza e comportano un'incidenza nel bilancio pubblico, anche se non si sostanziano in elementi materiali immobili (per esempio il servizio scuolabus).

2. Destinazioni d'uso: Oltre alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste, sono ammessi alloggi per la custodia e la gestione, spazi didattici urbani e/o museali e/o strutture di servizio al funzionamento delle attività insediate.

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse di quelle sopra indicate.

3. Indici e parametri.

- | | |
|--|--|
| a. Indice di edificabilità fondiaria: | 1 mq SLP/mq SF. |
| b. Altezza massima: | H = 12m salvo esistente se maggiore. |
| c. Distacchi dai fabbricati: | mai inferiore a m10, dagli altri edifici esterni al lotto di pertinenza. |
| d. Distanza dai confini: | mai inferiore a m 5. |
| e. Arretramenti dal filo strada: | mai inferiore a m5. |

- f. Rapporto di copertura: 60% ST
- g. Parcheggi pertinenziali privati e dotazione minima di servizi in cessione: secondo art. 17 delle presenti NTA.

4. Prescrizioni generali.

- a. Per l'ambito compreso tra via Zanardelli e via Roncaglie, occupato dalla scuola secondaria di I° grado E.Fermi (individuata al numero 171 nelle tavole e nelle schede di previsione del PdS), è previsto un intervento di riqualificazione complessiva dell'area nonché il recupero e l'ampliamento dell'edificio scolastico esistente.
- b. Per l'ambito compreso tra via Costa e via Gorini, occupato dalla scuola primaria Galignani, è previsto un ampliamento della struttura scolastica pari a 250mq di slp, da realizzare prevalentemente in aderenza all'edificio esistente.
- c. I parcheggi potranno essere realizzati a livelli interrati anche nelle altre aree SP. Nel caso i parcheggi interrati dovessero essere realizzati sotto aree destinate a verde, dovrà essere garantita la realizzazione di tappeti erbosi e la messa a dimora di arbusti e piccoli alberi. La realizzazione di parcheggi interrati è consentita anche sotto le sedi viarie o piazze esistenti, ai sensi della Legge 122/1989.
- d. Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle classi di sensibilità paesistica, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato "Relazione e indirizzi normativi" (allegato B).

Art.31. SP 2: Parcheggi pubblici.

1. Definizione: Sono spazi pubblici, privati assoggettati all'uso pubblico, privati con gestione accreditata, o privati di interesse pubblico, riservati al parcheggio pubblico degli autoveicoli.

Possono esser distinti in:

a. Parcheggi d'interscambio.

S'intendono gli spazi di sosta ubicati in prossimità di stazioni o fermate del trasporto pubblico in genere utili allo scambio intermodale dei mezzi di trasporto (interscambio fra mezzo di trasporto privato e mezzo collettivo – e viceversa -, ovvero fra diverse tipologie di mezzo pubblico – autobus, treno, battello, etc.).

b. Parcheggi di rotazione.

S'intendono gli spazi riservati al parcheggio dei mezzi privati per la sosta a breve termine ed il ricambio costante dei veicoli in sosta, ovvero gli spazi riservati al parcheggio funzionale a diverse attività che utilizzano gli spazi di sosta in fasce orarie differenti.

c. Parcheggi d'accoglienza.

S'intendono gli spazi riservati al parcheggio dei mezzi privati in prossimità dei singoli edifici interessati da attività urbane private. S'intendono altresì gli spazi di sosta dei mezzi individuali o famigliari in diretta corrispondenza a residenze.

d. Parcheggi di destinazione.

S'intendono gli spazi di sosta riservati agli utenti di specifici servizi o attività di interesse collettivo ed ubicati nelle pertinenze immediate degli esercizi attrattori (si adducono, a titolo esemplificativo, i parcheggi di esercizi commerciali, direzionali, di enti o istituzioni, etc.).

2. Destinazioni d'uso: Oltre alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste, sono ammessi alloggi per la custodia e la gestione e/o strutture di servizio al funzionamento delle attività insediate.

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse di quelle sopra indicate.

3. Prescrizioni generali.

a. Per l'area destinata a SP2 (individuata al numero 202 nelle tavole e nelle schede di previsione del PdS), è previsto un intervento pubblico, da parte dell'Amministrazione Comunale, che intende riqualificare la piazza Giovanni XXIII antistante il Municipio, realizzando un consistente equipaggiamento di parcheggi pubblici in superficie.

b. I parcheggi potranno essere realizzati a livelli interrati anche nelle altre aree SP. Nel caso i parcheggi interrati dovessero essere realizzati sotto aree destinate a verde, dovrà essere garantita la realizzazione di tappeti erbosi e la messa a dimora di arbusti e piccoli alberi. La realizzazione di parcheggi interrati è consentita anche sotto le sedi viarie o piazze esistenti, ai sensi della Legge 122/1989.

c. Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle classi di sensibilità paesistica, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato "Relazione e indirizzi normativi" (allegato B).

Art.32. SP 3: Attrezzature di interesse comune.

1. Definizione: Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di attrezzature e servizi di uso pubblico e di interesse generale: attrezzature civiche, politiche, sociali, assistenziali, sanitarie, religiose, magazzini e attrezzature comunali, sedi di associazioni o uffici pubblici, ecc.

Possono esser distinte in:

a. Centri di assistenza primaria.

S'intendono i locali ove prestano servizio medici per l'assistenza primaria di medicina generale, ovvero gli ambulatori destinati a visite specialistiche; tali strutture sono adeguatamente attrezzate per le visite mediche in sito. Il personale medico riceve in ambulatorio gli assistiti in orari d'apertura prestabiliti e provvede, in diversi orari, alle visite domiciliari.

b. Centri giovanili, oratori, spazi ricreativi e culturali aggregati a centri religiosi.

S'intendono le strutture, solitamente poste nei pressi della chiesa parrocchiale, in cui si svolgono principalmente attività pastorali, ricreative, culturali, sportive, sociali e di aggregazione giovanile.

Esse dispongono infatti di ambienti di vario tipo: spazi ricreativi, impianti sportivi all'aperto, sale giochi, locali per la catechesi o per riunioni in genere, bar, sala per le proiezioni e le rappresentazioni teatrali o musicali, sedi di associazioni parrocchiali o oratoriali.

c. Centri per anziani.

S'intendono le strutture (e le relative pertinenze) che forniscono un servizio di assistenza a carattere integrativo e di sostegno alla vita domestica e di relazione rivolto alle persone in età senile.

Tali strutture si propongono di assicurare agli anziani effettive possibilità di vita autonoma e sociale, favorendo il rapporto di comunicazione interpersonale e le attività ricreative e culturali.

d. Ambulatori, cliniche veterinarie, ricoveri per animali.

S'intendono le strutture (e le relative pertinenze) ovvero i locali destinati all'esame clinico, alla cura, all'assistenza clinica ed al ricovero di animali.

e. Farmacie.

S'intendono i locali riservati alla vendita al minuto dei prodotti farmaceutici; tali strutture (cui talvolta è annesso un laboratorio chimico) sono dotate di idonee attrezzature finalizzate alla preparazione di prodotti farmaceutici.

f. Associazioni socio-sanitarie.

S'intendono i locali sede di associazioni, generalmente non lucrative, operanti nel settore sociale e sanitario con strutture organizzate ed autonome che provvedono alla sensibilizzazione ed al contributo (ad ogni livello) verso specifiche problematiche relative alla salute, all'assistenza o al sostegno umanitario.

g. Servizi per attività socio-sanitarie.

S'intendono tutti i servizi in tema di assistenza sanitaria e sociale erogati a favore della cittadinanza che comportano un'incidenza nel bilancio pubblico, anche se non si sostanziano in elementi materiali immobili, per esempio il servizio a domicilio, il trasporto in ambulanza, etc..

h. Musei e spazi espositivi.

S'intendono gli edifici (e le relative pertinenze) o i locali riservati ad ospitare raccolte di opere d'arte o installazioni di interesse artistico, ovvero di oggetti aventi particolare rilievo storico-scientifico.

I locali possono essere riservati alla mostra permanente al pubblico di determinati oggetti, ovvero all'allestimento temporaneo di mostre tematiche o dedicate a singoli artisti.

i. Biblioteche.

S'intendono gli edifici (e le relative pertinenze) o i locali dove si conservano raccolte di libri per la pubblica consultazione, in sito ovvero a domicilio per un lasso temporale predefinito.

Possono individuarsi, all'interno dei locali della biblioteca, spazi dedicati alla raccolta ed alla visione di

quotidiani e periodici di stampa a diffusione locale o nazionale (emeroteche); le biblioteche possono altresì prevedere appositi spazi per la conservazione e divulgazione di materiale audiovisivo.

j. Centri di culto.

Indifferentemente dalla professione di fede, s'intendono i locali, gli edifici ed i complessi di edifici (comprese le relative pertinenze) riservati alle sacre funzioni rituali ed alla manifestazione del sentimento religioso in forma aggregata.

k. Associazioni culturali, sociali, ricreative, umanitarie.

S'intendono i locali e le relative pertinenze, sedi di associazioni, generalmente non lucrative, operanti nel settore culturale e ludico-ricreativo, accomunate da medesimi interessi storico-artistici, umanistici o per lo svago e la socializzazione.

l. Servizi culturali, sociali e ricreativi.

S'intendono tutti i servizi offerti in relazione alle attività culturali, sociali e ricreative erogati a favore della cittadinanza (residente e fluttuante) che comportano un'incidenza nel bilancio pubblico, anche se non si sostanziano in elementi materiali immobili e, quindi, non possono essere identificati sul territorio comunale.

m. Sale e centri congressi.

S'intendono gli spazi in struttura destinati a convegni, incontri e riunioni fra studiosi, artisti, professionisti, figure politiche o ecclesiastiche, convenuti da luoghi spazialmente lontani tra loro per discutere, sviluppare o promuovere argomenti specifici.

Tali strutture possono anche avere una valenza sovracomunale.

n. Servizi di supporto al mondo del lavoro.

S'intendono le strutture e gli spazi attrezzati che prestano servizi di appoggio per la quotidianità lavorativa a varie aziende, enti, ditte, di carattere privato o pubblico, a prescindere dalle tipologie di impieghi e mansioni degli avventori.

o. Enti territoriali.

S'intendono gli edifici (e le relative pertinenze) o i locali ove trovano sede amministrativa gli enti pubblici coinvolti nelle politiche territoriali.

p. Strutture urbanizzative per il commercio.

Rappresentano gli spazi urbani destinati a mercato generale periodico.

q. Istituzioni, enti, fondazioni.

S'intendono gli edifici (e le relative pertinenze) o i locali ove trovano sede amministrativa gli enti, le istituzioni e le fondazioni che operano a carattere privato nell'interesse della collettività.

r. Sicurezza e Difesa del cittadino.

S'intendono gli edifici (e le relative pertinenze) o i locali ove trovano sede le autorità preposte alla pubblica sicurezza e alla difesa che operano sotto il controllo del Ministero degli interni e della difesa della Repubblica Italiana ovvero delle istituzioni amministrative locali.

s. Cimiteri.

Sono le aree per le attrezzature cimiteriali esistenti e destinate all'ampliamento delle sue strutture e di eventuali attrezzature ad esse connesse.

t. Edilizia residenziale pubblica.

S'intende il patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario dello Stato o di altri enti pubblici per la costruzione di abitazioni a costo contenuto destinate ai cittadini meno abbienti. Gli edifici e le pertinenze costituiscono effettiva opera pubblica.

2. Destinazioni d'uso: Oltre alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste, sono ammessi alloggi per la custodia e la gestione e/o strutture di servizio al funzionamento delle attività insediate.

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse di quelle sopra indicate.

3. Indici e parametri.

- e. Indice di edificabilità fondiaria: 1 mq S.I.p/mq SF.
- f. Altezza massima: H = 12,00 m salvo esistente se maggiore.
- g. Distacchi dai fabbricati: mai inferiore a m10, dagli altri edifici esterni al lotto di pertinenza.
- h. Distanza dai confini: mai inferiore a m5.
- i. Arretramenti dal filo strada: mai inferiore a m5.
- j. Rapporto di copertura: 60% ST
- k. Parcheggi pertinenziali privati e dotazione minima di servizi in cessione: secondo art. 17 delle presenti NTA.

4. Prescrizioni generali.

- a. Per l'area destinata a SP3 collocata lungo il fiume Oglio (individuata al numero 104 nelle tavole e nelle schede di previsione del PdS), è previsto un intervento pubblico che intende recuperare l'edificio dell'ex mulino al fine di realizzare una struttura pubblica a servizio del parco del fiume Oglio.
- b. Per l'area destinata a SP3 collocata in corrispondenza del parco Metelli (individuata al numero 201 nelle tavole e nelle schede di previsione del PdS), è previsto, in seguito all'acquisizione dell'area, un intervento pubblico che, per la valorizzazione del parco, prevede la realizzazione di 300 mq di s.l.p. destinati a strutture ricettive, parcheggio pubblico (3.600mq di parcheggio al piano seminterrato posto alla quota del parco fluviale esistente), con l'obbligo di assoggettare il PA al parere del Parco Oglio Nord durante l'iter di approvazione.

Attualmente, l'area posta tra la sponda sinistra del fiume Oglio, la Seriola Vecchia di Chiari e la via Sgrazzutti risulta inserita nella fascia Fluviale B del PAI. Tuttavia, in prossimità dell'ingresso del parco è stato realizzato un terrapieno, delimitante l'area golenale, destinato alla connessione ciclopeditonale tra il margine spondale, il viale centrale di accesso al parco ed il piano della seriola. In tal modo si è costituito un argine a quota di sicurezza nei confronti delle massime piene dell'Oglio, intestato contro il rilevato stradale di accesso al ponte di via XX Settembre, a sud, e la seriola vecchia di Chiari, ad est, a difesa dell'abitato esistente. Come evidenziato sulla Carta del rischio idraulico (tav. n. 5, allegata allo Studio della valutazione delle condizioni di rischio idraulico, allegato al PGT), l'area situata tra il terrapieno e via XX Settembre/via Sgrazzutti, non è classificata a rischio idraulico poiché risulta difesa nei confronti delle massime piene dell'Oglio, proprio da tale argine.

Sulla base dello studio idraulico condotto, ed in seguito alla verifica effettuata, durante l'iter di redazione del PGT, con i funzionari regionali, l'Amministrazione Comunale chiederà all'Autorità di Bacino del fiume Po (tramite Regione Lombardia), la modifica della Fascia Fluviale B, relativamente alla porzione di territorio difesa dal terrapieno. Tale modifica sarà proposta in occasione della variante al Piano Stralcio delle Fasce fluviali che l'Autorità di Bacino del fiume Po dovrebbe predisporre nel 2015.

- c. Per l'area destinata a SP3 posta in piazza Alighieri (individuata al numero 175 nelle tavole e nelle schede di previsione del PdS) è previsto un intervento, da parte dell'Amministrazione Comunale, che intende realizzare, all'interno dell'attuale bocciodromo, una struttura destinata a servizi di interesse pubblico e generale quali: sedi di associazioni culturali, spazi espositivi e di aggregazione, servizi ludico-ricreativi e sociali, sedi di attività umanistiche, formative, per lo svago, scuola della musica, sede banda cittadina, ecc...

- d. L'area non edificata deve essere sistemata a verde attrezzato e/ parcheggi con alberature di alto fusto e di arbusti.
- e. Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle classi di sensibilità paesistica, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato "Relazione e indirizzi normativi" (allegato B).
- f. Per l'area classificata come SP3, sita in via Cesarina (attuale giardino della Casa di Riposo Don Cremona individuata al n. 319 nelle tavole e nelle schede di previsione del PdS), è consentita la realizzazione di una volumetria di 300 mc, di servizio alla Casa di Riposo, ad un piano fuori terra, a confine ed in aderenza ai fabbricati in lato est, con linguaggio architettonico rispettoso del contesto in cui l'area ricade. L'intervento dovrà essere attuato tramite un Permesso di Costruire convenzionato, in sede di approvazione del quale dovranno essere definite:
- le caratteristiche architettoniche del nuovo fabbricato;
 - la distanza del nuovo fabbricato dalla via Cesarina ed il rapporto di copertura, che non potrà eccedere il 50% della superficie del lotto;
 - la formazione di una eventuale struttura di collegamento al fabbricato principale della Casa di Riposo.

Art.33. SP 4: Parchi urbani.

1. Definizione: Sono le aree destinate alla realizzazione di parchi pubblici, delle attrezzature con essi compatibili e alla valorizzazione della funzione ambientale del verde, di interesse generale. In esse deve essere prevalente la presenza di spazi verdi, boscati e/o alberati, aiuole, giardini e verde attrezzato, nonché la realizzazione di attrezzature di servizio e di arredo. Per nuovi interventi sulla vegetazione si fa riferimento allo studio agronomico allegato al PGT.

2. Destinazioni d'uso: Oltre alle sistemazioni a parco ed attrezzature culturali, per il gioco, lo svago, lo sport e la ricreazione, sono ammesse piccole costruzioni di servizio (chioschi per il ristoro, edicole, ripostigli per il giardinaggio, servizi igienici, locali per la custodia e la gestione, strutture di servizio al funzionamento delle attività insediate, ecc...).

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse di quelle sopra indicate.

3. Indici e parametri.

- a. Distacchi dai fabbricati: mai inferiore a m10, dagli altri edifici esterni al lotto di pertinenza.
- b. Distanza dai confini: mai inferiore a m5.
- c. Arretramenti dal filo strada: mai inferiore a m5.
- d. Rapporto di copertura per edifici o strutture a supporto degli impianti : 5% ST
- e. Parcheggi pertinenziali privati e dotazione minima di servizi in cessione: secondo art. 17 delle presenti NTA.

4. Prescrizioni generali.

- a. Per l'ambito destinato a SP4 collocato lungo il fiume Oglio, tra il ponte di viale Europa e il parco Castrina (individuato ai numeri 212 e 307 nelle tavole e nelle schede di previsione del PdS), è previsto, in seguito all'acquisizione delle aree, un intervento pubblico che intende realizzare un parco urbano a lido con una passerella pedonale di collegamento tra le due sponde del fiume.
- b. Le aree dovranno essere trattate a verde, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e delle essenze esistenti, ed una superficie non inferiore al 10% dell'area potrà esser riservata a parcheggio alberato.
- c. Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle classi di sensibilità paesistica, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato "Relazione e indirizzi normativi" (allegato B).

Art.34. SP 5: Verde pubblico attrezzato.

- 1. Definizione:** Sono spazi a verde pubblico, preferibilmente ubicati all'interno o in prossimità di ambiti territoriali a destinazione residenziale, riservati alla fruizione nel tempo libero, per lo svolgimento d'attività all'aria aperta e, a tal fine, opportunamente attrezzate con utensili amovibili per lo svago, il gioco e la ricreazione.
- 2. Destinazioni d'uso:** Oltre ai giardini pubblici ed alle attrezzature per il tempo libero ed il gioco, sono ammesse le sistemazioni a parco, le attrezzature per la ricreazione, lo svago e di servizio al funzionamento delle attività insediate . Sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse di quelle sopra indicate.

3. Indici e parametri.

- | | |
|---|--|
| a. Distacchi dai fabbricati: | mai inferiore a m10, dagli altri edifici esterni al lotto di pertinenza. |
| b. Distanza dai confini: | mai inferiore a m5. |
| c. Arretramenti dal filo strada: | mai inferiore a m5. |
| d. Rapporto di copertura: | 5% ST. |

4. Prescrizioni generali.

- a.** Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle classi di sensibilità paesistica, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato “Relazione e indirizzi normativi” (allegato B).

Art.35. SP 6: Attrezzature sportive.

1. Definizione: Sono aree destinati alle attrezzature ed agli impianti sportivi, per il gioco, lo svago, la ricreazione e lo sport. Possono esser distinti in:

a. Impianti sportivi.

S'intendono le strutture (e le relative pertinenze) specificamente dedicate allo svolgimento di attività e manifestazioni sportive e, a tal scopo, adeguatamente attrezzate. Possono configurare ambiti particolari peculiarmente dedicati ad uno sport specifico, ovvero plessi sportivi multifunzionali integrati.

b. Impianto sportivo scoperto.

Si intende uno spazio aperto per la pratica sportiva, oltre ai campi sportivi sono previsti edifici per ospitare gli spogliatoi ed i servizi connessi, aree ed attrezzature di ristoro e strutture per gli spettatori.

c. Associazioni sportive.

S'intendono i locali sede di aggregazioni di individui e/o figure professionali in forma associata, di carattere prevalentemente non lucrativo, istituite per il supporto organizzativo di specifiche attività sportive.

2. Destinazioni d'uso: Sono ammessi gli impianti sportivi coperti e scoperti, e piccole costruzioni di servizio alle attrezzature (chioschi per il ristoro, edicole, ripostigli per il giardinaggio, servizi igienici, ecc.). Sono inoltre ammessi piccoli locali per la custodia e la gestione e/o strutture di servizio al funzionamento delle attività insediate.

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse di quelle sopra indicate.

3. Indici e parametri.

- | | |
|--|---|
| a. Indice di edificabilità fondiaria: | 1 mq S.I.p/mq SF. |
| b. Altezza massima: | H = 12,00 m salvo esistente se maggiore. |
| c. Distacchi dai fabbricati:
di | mai inferiore a m10, dagli altri edifici esterni al lotto pertinenza. |
| d. Distanza dai confini: | mai inferiore a m5. |
| e. Arretramenti dal filo strada: | mai inferiore a m5. |
| f. Rapporto di copertura: | 50% SF |
| g. Rapporto di copertura per edifici o strutture a supporto degli impianti : | 30% ST |
| h. Parcheggi pertinenziali privati e dotazione minima di servizi in cessione: | secondo art. 17 delle presenti NTA. |

4. Prescrizioni generali.

a. Per l'ambito posto lungo il fiume Oglio (individuato al numero 105 nelle tavole e nelle schede di previsione del PdS), è prevista un'attrezzatura sportiva per Kayak comportante la realizzazione di un impianto fluviale artificiale, dotato di adeguati sistemi di pompaggio e locali a servizio dell'attività sportiva prevista di massimo 2.000mq di slp. Tale intervento, nel rispetto della normativa geologica e idrogeologica vigente, è consentito previa dimostrata disponibilità dell'area demaniale e ottenimento dei necessari pareri/autorizzazioni dei vari enti territoriali competenti (Parco regionale dell'Oglio nord, Provincia di Brescia, autorità di bacino, regione, ecc...).

b. Per l'ambito posto tra via Brescia e via Gavazzino (individuato al numero 248 nelle tavole e nelle schede di previsione del PdS), è previsto un intervento pubblico volto a riqualificare e

potenziare le attrezzature sportive esistenti, comportante la realizzazione di una nuova pista di atletica regolamentare, campi da gioco e locali a servizio delle attività sportive previste.

- c. Le aree esterne dovranno essere trattate a verde, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e delle essenze esistenti, ed una superficie non inferiore al 20% del lotto verrà riservata a parcheggio alberato.
- d. Gli interventi in tali zone sono attuati dall'Amministrazione Comunale, da Enti e società di diritto pubblico che abbiano titolo ad intervenire ai sensi della legge vigente in materia, o anche da società sportive o da soggetti privati in seguito alla stipula di apposita convenzione con il comune.
- e. Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle classi di sensibilità paesistica, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato "Relazione e indirizzi normativi" (allegato B).
- f. Per l'area individuata nel piano dei servizi come servizio n. 323, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, previa acquisizione delle autorizzazioni degli Enti preposti alla tutela dei vincoli che interessano l'area.

Art.36. SP 7: Verde di arredo e/o in fregio alle infrastrutture viarie.

- 1. Definizione:** Sono spazi d'arredo urbano non preordinati all'esproprio (mantenuti preferibilmente a verde) di modeste dimensioni, ricavati entro i residuati di opere urbanizzative (per la viabilità o per spazi pubblici di parcheggio veicoli) e non direttamente funzionali al transito o alla sosta, veicolare o pedonale.
- 2. Destinazioni d'uso:** verde pubblico pertinenziale di strade e altre attrezzature funzionali alla mobilità. Sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse di quelle sopra indicate.
- 3. Prescrizioni generali.**
 - a.** Gli interventi consentiti in dette zone sono volti principalmente alla conservazione ed alla manutenzione del verde avente funzione anche di protezione e mitigazione nei confronti del traffico. Sono inoltre consentiti, ai soggetti aventi titolo ed in conformità a quanto prescritto nelle fasce di rispetto stradale, interventi sulle opere stradali e relativi servizi, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, parcheggi, arredo urbano, recinzioni, impianti e reti tecnologiche.
 - b.** Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle classi di sensibilità paesistica, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato "Relazione e indirizzi normativi" (allegato B).

Art.37. SP 8: Attrezzature collettive.

1. Definizione: Sono aree ed attrezzature destinate a centri scolastici per l'istruzione media superiore, strutture sanitarie ed ospedaliere, servizi di interesse generale e relative pertinenze, finalizzate al soddisfacimento dei fabbisogni locali e sovracomunali.

2. Destinazioni d'uso: Sono ammessi edifici ed attrezzature per l'istruzione media superiore, edifici ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere, ambulatori, day hospitals, laboratori medici, nonché tutti i servizi e le strutture ad essi funzionalmente connessi (alloggi per la custodia e la gestione, parcheggi di servizio, ecc...).

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse di quelle sopra indicate.

3. Indici e parametri.

- | | |
|--|--|
| a. Indice di edificabilità fondiaria: | 1 mq S.I.p/mq SF. |
| b. Altezza massima: | H = 12,00 m salvo esistente se maggiore. |
| c. Distacchi dai fabbricati: | mai inferiore a m10, dagli altri edifici esterni al lotto di pertinenza. |
| d. Distanza dai confini: | mai inferiore a m5. |
| e. Arretramenti dal filo strada: | mai inferiore a m5. |
| f. Rapporto di copertura: | 60% ST |
| g. Parcheggi pertinenziali privati e dotazione minima di servizi in cessione: | secondo art. 17 delle presenti NTA. |

4. Prescrizioni generali.

- a.** Le aree esterne dovranno essere trattate a verde, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e delle essenze esistenti, ed una superficie non inferiore al 20% del lotto verrà riservata a parcheggio alberato.
- b.** Gli interventi in tali zone sono attuati dall'Amministrazione Comunale o da Enti e società di diritto pubblico che abbiano titolo ad intervenire ai sensi della legge vigente in materia. Attraverso stipula di apposita convenzione d'uso pubblico degli impianti è consentito l'intervento anche a società o a soggetti privati.
- c.** Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle classi di sensibilità paesistica, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato "Relazione e indirizzi normativi" (allegato B).

Art.38. SP 9: Servizi tecnologici.

1. Definizioni: Sono aree ed attrezzature destinate ad impianti e servizi tecnologici pubblici o d'interesse pubblico, quali: impianti urbanizzativi (produzione e distribuzione energia elettrica, acqua, gas, telecomunicazioni e illuminazione pubblica); opere per lo smaltimento dei reflui urbani e dei rifiuti solidi; opere per la regolazione e depurazione delle acque reflue; centrali, stazioni e cabine elettriche; reti e bacini idrici artificiali; acquedotti ed opere di captazione ed accumulo; ecc...

2. Destinazioni d'uso: sono ammessi servizi di interesse pubblico e generale destinati agli impianti ed alle reti tecnologiche, nonché le attrezzature connesse a tali servizi. Sono inoltre ammessi piccoli locali per la custodia e la gestione e/o strutture di servizio al funzionamento delle attività insediate. Sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse di quelle sopra indicate.

3. Indici e parametri.

- | | |
|--|--|
| a. Indice di edificabilità fondiaria: | 0,6 mq S.l.p/mq SF. |
| b. Altezza massima: | 10,50 m salvo esistente se maggiore |
| c. Distacchi dai fabbricati: | mai inferiore a m10, dagli altri edifici esterni al lotto di pertinenza. |
| d. Distanza dai confini: | mai inferiore a m5. |
| e. Arretramenti dal filo strada: | mai inferiore a m5. |
| f. Rapporto di copertura: | 40% ST |

4. Prescrizioni generali.

a. La realizzazione dei servizi tecnici dovrà essere sempre accompagnata da adeguate opere di mitigazione ambientale e dovrà essere riservata una superficie minima di verde permeabile = al 15% del lotto.

b. E' prevista l'attuazione, mediante interventi diretti, da parte dell'Amministrazione Comunale e/o interventi convenzionati da parte di imprese, ente preposti o privati, in ogni caso perseguendo quanto prescritto dall'ente gestore e/o erogante del servizio.

c. Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle classi di sensibilità paesistica, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato "Relazione e indirizzi normativi" (allegato B).

Art.39. SP 10: Servizi privati di uso e di interesse pubblico.

1. Definizione: Sono aree destinate ad attrezzature di proprietà privata di uso e di interesse pubblico o generale, pur se non preordinati all'esproprio o all'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

2. Destinazioni d'uso: sono ammessi servizi di interesse pubblico e collettivo, sedi di enti pubblici amministrativi, finanziari di associazioni di enti morali, nonché servizi istituzionali connessi a tali servizi e associazioni, attrezzature sportive, ricreative, sociali, culturali, dell'istruzione, assistenziali, sanitarie (ambulatori, day hospitals, laboratori medici). Per gli edifici e le attrezzature esistenti è confermata la destinazione in atto, ove la stessa sia già in uso o di interesse pubblico. Sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse di quelle sopra indicate.

3. Indici e parametri.

a. Nel caso di interventi di ampliamento o adeguamento tecnologico e funzionale per attività di uso pubblico, tranne che per aree e immobili collocati nei nuclei antichi ove sono da rispettare le prescrizioni specifiche di ambito, sono da rispettare i seguenti indici:

- Indice di edificabilità fondiaria: 0,7 mq S.I.p/mq SF.
- Altezza massima: 10,50 m salvo esistente se maggiore
- Distacchi dai fabbricati: mai inferiore a m10, dagli altri edifici esterni al lotto di pertinenza.
- Distanza dai confini: mai inferiore a m5.
- Arretramenti dal filo strada: mai inferiore a m5.
- Rapporto di copertura: 50% ST

b. Nel caso di nuovi interventi:

- Indice di edificabilità fondiaria: 0,6 mq S.I.p/mq SF.
- Altezza massima: 10,50 m
- Distacchi dai fabbricati: mai inferiore a m10, dagli altri edifici esterni al lotto di pertinenza.
- Distanza dai confini: mai inferiore a m5.
- Arretramenti dal filo strada: mai inferiore a m5.
- Rapporto di copertura: 40% ST
- Parcheggi pertinenziali privati e dotazione minima di servizi in cessione: secondo art. 17 delle presenti NTA.

4. Prescrizioni generali.

a. Le aree esterne dovranno essere trattate a verde, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e delle essenze esistenti, ed una superficie non inferiore al 20% del lotto verrà riservata a parcheggio alberato.

b. Gli interventi in tali zone sono attuati dall'Amministrazione Comunale o da Enti e società di diritto pubblico che abbiano titolo ad intervenire ai sensi della legge vigente in materia. Attraverso assegnazione delle aree in diritto di superficie e stipula di apposita convenzione d'uso pubblico degli impianti è consentito l'intervento anche a società o a soggetti privati.

c. Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle classi di sensibilità paesistica, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato “Relazione e indirizzi normativi” (allegato B).