



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica

Via Trento, 5 – 25088 Toscolano Maderno (BS) – telefono 0365/546030 – codice fiscale 00839830171
urbanistica@comune.toscolanomaderno.bs.it - urbanistica@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Toscolano Maderno, 16/03/2023

MARCA DA BOLLO ASSOLTA IN FORMA VIRTUALE

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presentata in data 20.02.2023 prot. n. 4948, dal Sig. Guerini Luca, relativamente ai mappali n. 24, 1057, 1124, 1931 e 1958 catastalmente individuati presso il Comune di Toscolano Maderno - censuario di Maderno;

Visto l'art. 30 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizi e successive modificazioni;

Premesso che il Documento di Piano del vigente PGT, risulta decaduto in data 15.08.2017;

IL RESPONSABILE

Valendosi delle facoltà concessegli dalla vigente Legge

C E R T I F I C A

Che i terreni in oggetto siti in comune censuario di Maderno sono classificati:

a) nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 11/04/2012, come segue:

Il mappale n. 24 - foglio catastale MAD/21 - foglio logico n. 9 è classificato completamente in zona denominata “Ville di pregio con o senza parco”;

Il mappale n. 1931 - foglio catastale MAD/21 - foglio logico n. 9 è classificato completamente in zona denominata “Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale”;

Il mappale n. 1958 - foglio catastale MAD/21 - foglio logico n. 9 è classificato parte in zona denominata “Ville di pregio con o senza parco” e parte in zona denominata “Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale”;

Il mappale n. 1124 - foglio catastale MAD/21 - foglio logico n. 9 è classificato completamente in zona denominata “Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale” con sovrapposta zona denominata “Ambiti di riqualificazione urbana e territoriale”;

Il mappale n. 1057 - foglio catastale MAD/21 - foglio logico n. 9 è classificato completamente in zona denominata “Ville di pregio con o senza parco” con parte sovrapposta in zona denominata “Ambiti di riqualificazione urbana e territoriale” e parte sovrapposta in zona denominata “Nuclei di antica formazione”;



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica

Via Trento, 5 – 25088 Toscolano Maderno (BS) – telefono 0365/546030 – codice fiscale 00839830171
urbanistica@comune.toscolanomaderno.bs.it - urbanistica@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

b) in applicazione delle misure di salvaguardia di cui comma 12, art. 13 della L.R. 12/2005, nella variante generale al Piano di Governo del Territorio, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 30/05/2022 come segue:

I mappali n. 24, 1057, 1124, 1931 e 1958 - foglio catastale MAD/21 - foglio logico n. 9 sono classificati completamente in zona denominata “A1 – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici”;

Si da atto che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 13/01/2023 è stata approvata la variante generale al Piano di Governo del Territorio in attesa di pubblicazione sul Burl ai sensi dell’art. 13 co 11 della L.R. 12/2005.

Relativamente ai mappali in oggetto è stata presentata osservazione n. 27 prot. n. 24832 del 11.08.2022 che dalla succitata delibera risulta essere parzialmente accolta come da allegato “A - Esame Osservazioni al PGT adottato – gennaio 2023” che in estratto si allega;

Parco Regionale dell’Alto Garda Bresciano

I mappali rientrano nel Parco Regionale dell’Alto Garda Bresciano, istituito con L.R. n. 58/1989, dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale 1 Agosto 2003 – n. 7/13939.

Inquadramento delle Zone a Protezione Speciale - ZPS

I mappali risultano all’esterno dell’area individuata come “zone a protezione speciale” - Z.P.S.

Inquadramento Reticolo Idrico Minore

I mappali n. 24, 1057, 1124, 1931 e 1958 foglio catastale MAD/21 - foglio logico n. 9 oggetto della presente richiesta sono interessati da un corso d’acqua naturale appartenente al reticolo idrico minore denominato “Torrente Bornico” e pertanto sono interessati in parte dalla fascia di rispetto idraulico riferita al suddetto corso d’acqua naturale pari a 10 mt.

Inquadramento Geologico

I mappali risultano classificati nella carta di fattibilità e delle azioni di piano come segue:

Mappali n. 24, 1057, 1931 e 1958 foglio catastale MAD/21 - foglio logico n. 9 parte all’interno dell’area individuata come “classe 2a - Aree a pericolosità idraulica bassa (Conoide Torrente Toscolano e Bornico PAI)”, parte all’interno dell’area individuata come “classe 3a - Aree a pericolosità idraulica media (Conoide Torrente Toscolano e Bornico PAI)”, parte all’interno come “classe 3c2 - Aree di pertinenza dei corsi d’acqua appartenenti al



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica

Via Trento, 5 – 25088 Toscolano Maderno (BS) – telefono 0365/546030 – codice fiscale 00839830171
urbanistica@comune.toscolanomaderno.bs.it - urbanistica@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Reticolo Idrico Minore”, tutti i mappali completamente all’interno delle Aree a rischio idrogeologico molto elevato - L. 267/98 (Codice 021-LO-BS e 036-LO-BS) – Z2;

Mappali n. 1057, 1124 e 1931 foglio catastale MAD/21 - foglio logico n. 9 parte all’interno dell’area individuata come “classe 4a - Aree a pericolosità idraulica alta (Conoide Torrente Toscolano e Bornico PAI)”;

Mappale n. 1124 foglio catastale MAD/21 - foglio logico n. 9 parte all’interno dell’area individuata come “classe 3a - Aree a pericolosità idraulica media (Conoide Torrente Toscolano e Bornico PAI)”, parte all’interno dell’area individuata come “classe 3c2 - Aree di pertinenza dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore”, tutto il mappale completamente all’interno delle Aree a rischio idrogeologico molto elevato - L. 267/98 (Codice 021-LO-BS e 036-LO-BS) – Z2;

Piano di Indirizzo Forestale

Nella carta delle trasformazioni ammesse ai sensi della L.R. 05/12/2008 n. 31 e nella D.g.r. n. XI/167 del 29 maggio 2018 i mappali risultano classificati come segue:

Mappali n. 24, 1057, 1124, 1931 e 1958 all’esterno delle zone soggette alla perimetrazione del PIF;

Si precisa che la mappa catastale digitalizzata con la quale viene compiuta la sovrapposizione alle tavole grafiche del **vigente PGT**, della **variante generale al PGT**, in salvaguardia, e degli altri strumenti urbanistici comunali e dei piani sovracomunali, non è georeferenziata e come tale non è conforme alle mappe aerofotogrammetriche che formano la base di elaborazione degli strumenti urbanistici e piani, pertanto il presente certificato riporta la migliore situazione ponderale;

Gli interventi nelle citate zone sono regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente e del PGT adottato (salvaguardia) che in stralcio si allegano;

Si rilascia in carta legale a richiesta del sig. Guerini Luca, per gli usi consentiti dalla Legge e con il pagamento di € 26,00 per diritti di segreteria. **Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi della direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 14/2011, DFP 0061547 P del 22/12/2011** (Adempimenti urgenti per l’applicazione delle nuove disposizioni in materia di certificati e dichiarazioni sostitutive di cui all’art. 15 della L. 12/11/2011, n. 183).

Il Responsabile dell’Ufficio Tecnico
Edilizia Privata ed Urbanistica
Arch. Rossi Rossana

A.3 PRESCRIZIONI GENERALI SU TUTTO IL TERRITORIO

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

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

B.1 DESCRIZIONI

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

C CENTRI STORICI

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

C.4 PRESCRIZIONE PARTICOLARE

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

Art 17. AMBITI RESIDENZIALI

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

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

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

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

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

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

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

A VILLE DI PREGIO CON O SENZA PARCO

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

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

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

B AMBITI DEL PROMONTORIO CONSOLIDATI

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

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

Art 22. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

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

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

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

Art 23. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE

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

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

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

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

A SISTEMA ISTRUZIONE

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

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

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

A.1 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

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

²³ Prevista in tutto il territorio comunale

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

B SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

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

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

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

C SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE

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

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

²⁴ Prevista in tutto il territorio comunale

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

C.1 NORME PARTICOLARI

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

D SISTEMA DELLA CULTURA, SPORT E TEMPO LIBERO

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

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

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

²⁵ Prevista in tutto il territorio comunale

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

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

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

E SISTEMA DEL VERDE

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

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

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

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

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

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

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

F PARCHEGGI ²⁶**F.1 AUTOVEICOLI**

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

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

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

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

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

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

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

F.2 PARCHEGGI DI BICICLETTE

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

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

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

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

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

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

G MOBILITÀ E TRASPORTI

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

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

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

H SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI

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

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

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

I AREE PER LA MOBILITÀ

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

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

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

Art 23* NORME PARTICOLARI

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

Art 24. REALIZZAZIONE E MANTENIMENTO CAMPO NOMADI

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

Art 25. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

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

Art 26. URBANIZZAZIONI

A OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

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

art. 30

A1 – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici

1. Ambiti di interesse storico, compresi nel Tessuto Urbano Consolidato.
2. Il Piano ha individuato le aree occupate da edificazioni d'interesse storico e architettonico, le aree contermini e i nuclei antichi, di origine rurale, di equivalente interesse storico e paesaggistico; l'insieme di tali aree, che presentano un'identità storico-culturale unitaria e origine dell'impianto urbano in prevalenza antecedente alla prima levatura dell'I.G.M., è qualificato tessuto urbano di interesse storico e architettonico e costituisce i Nuclei di Antica Formazione di cui al comma 2 dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni (vedi le tavole, in scala 1:1.000: da n. 3.1 a n. 3.15 "Datazione centri storici", e le tavole, in scala 1:500; da n. 4.1 a n. 4.19.2 "Classificazione centri storici").

Le aree comprese entro il perimetro dei centri storici, sono qualificate d'interesse archeologico e pertanto sono assoggettate alle disposizioni, in materia di tutela dei ritrovamenti archeologici, di cui al precedente art. 11.

3. Le aree comprese nei centri storici sono assoggettate alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,

di cui all'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Sono ammessi interventi di:

- f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di piano attuativo o Programma Integrato d'Intervento.

Destinazione d'uso

principale: residenza;

complementare:

- attività turistico ricettive,
- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività direzionali di servizio,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- servizi privati per la cura e il benessere della persona,
- servizi d'interesse generale;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività rurali; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita, attività ludiche e ricreative, a eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R. (21 ottobre 2011).

Edificabilità

non è ammesso alcun incremento della **superficie lorda** esistente.

Nella determinazione della **superficie lorda** esistente sono da escludere le sovrastrutture di epoca recente, qualificate come superfetazioni, che se non

legittimamente edificate, devono sempre essere rimosse.

Altezza dell'edificio

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

Disciplina degli interventi edilizi.

4. Il Piano ha individuato, a mezzo di una specifica indagine estesa a tutti i fabbricati compresi nei centri storici, le caratteristiche di ogni complesso edilizio, ha definito aree urbanisticamente omogenee (isolati) e le unità minime d'intervento; per ognuna di queste è stata predisposta una scheda illustrativa della qualità degli edifici e degli spazi esterni, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso esistenti; nella stessa scheda sono stati stabiliti gli interventi edilizi ammessi e specifiche norme d'attuazione, che disciplinano le modalità d'intervento previste per ogni unità minima (vedi allegati fascicoli: S - "Classificazione centri storici").

Tali norme sono integrative e specificative delle norme generali indicate nel presente articolo.

5. Nelle unità minime d'intervento in cui la rilevazione dello stato di fatto, mediante le schede illustrative sopra descritte, non è stata possibile, sono ammessi i soli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, di cui all'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

6. Qualora il progetto d'intervento sia completato da una più approfondita analisi storica e architettonica del fabbricato e dei suoi interni, da cui risultino prescrizioni di tutela motivatamente discordi da quelle contenute nella scheda relativa all'unità minima d'intervento, la stessa potrà essere modificata, acquisito il preventivo parere favorevole della Commissione per il paesaggio.

30.1 Norme procedurali generali.

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

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

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

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

Qualora però il piano attuativo sia completato da una più approfondita analisi storica ed architettonica dei fabbricati e dei loro interni, da cui risultino prescrizioni di tutela motivatamente discordi da quelle contenute nelle schede relative a ogni unità minima d'intervento, le stesse potranno essere modificate in accoglimento delle risultanze dell'analisi compiuta, acquisito però il preventivo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

11. Le attività commerciali devono rispettare quanto disposto dall'art. 20 delle presenti norme.

12. L'insediamento di attività direzionali di servizio, che possono comportare un apprezzabile aggravio dei problemi di viabilità e di sosta dell'area, sono subordinate a titolo edilizio convenzionato finalizzato a mitigarne le criticità.

13. Il recupero dei sottotetti è consentito alle condizioni di cui al precedente art. 24. Tale recupero può essere effettuato anche nei fabbricati la cui scheda illustrativa non ammetta l'intervento di ristrutturazione edilizia, alla condizione però che venga acquisito il preventivo parere favorevole della Commissione per il paesaggio.

14. La realizzazione di vani interrati è consentita alla condizione che vengano rispettate le norme di tutela di cui al successivo art. 30.3.

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

16. Gli edifici definiti incongrui, in attuazione della delib. G.R. 18 novembre 2016, n. X/5832, nelle schede descrittive delle unità minime d'intervento, devono essere demoliti e il relativo sedime ripristinato in coerenza con la condizione delle aree circostanti. Detto ripristino ambientale comporta il riconoscimento di diritti edificatori corrispondenti al triplo della [superficie lorda](#) esistente. Tali diritti edificatori potranno essere utilizzati, entro il Tessuto Urbano Consolidato, nel rispetto degli artt. 16 e 17 delle presenti norme. La demolizione degli edifici incongrui dovrà sempre avvenire prima della realizzazione di nuovi volumi e questi essere realizzati con la maggior contestualità possibile. Il progetto di demolizione dovrà prevedere le modalità di ripristino del sedime.

30.1.1 Norme procedurali: limonaie.

17. Entro la delimitazione dei centri storici sono state classificate alcune limonaie, identificate da specifica simbologia e meglio delimitate nelle tavole da n. 4.1 a n. 4.19.2 "Classificazione centri storici"; per dette strutture la [destinazione d'uso](#) e le modalità d'intervento previste sono quelle ammesse dalle specifiche norme d'attuazione contenute nel successivo art. 31.

30.1.2 Norme procedurali: attività turistico ricettive.

18. Entro la delimitazione dei centri storici sono comprese alcune attività turistico ricettive; per dette attività le modalità d'intervento previste sono quelle ammesse dalle specifiche norme d'attuazione contenute nella scheda descrittiva della relativa unità minima d'intervento; la [destinazione d'uso](#) prevista è conforme a quanto consentito dall'art. 19.

30.1.3 Norme procedurali: servizi d'interesse generale

19. Entro la delimitazione del centro storico sono compresi alcuni servizi d'interesse generale riferibili ai servizi, identificati da specifici codici, del Piano dei Servizi; per detti servizi le modalità d'intervento previste sono quelle ammesse dalle specifiche norme d'attuazione contenute nella scheda descrittiva della relativa unità minima d'intervento; la [destinazione d'uso](#) prevista è conforme a quanto consentito nel Piano dei Servizi.

30.2 - Urbanizzazione.

20. Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e/o i mutamenti di **destinazione d'uso** di aree ed edifici, relativi al nuovo insediamento o all'ampliamento di: attività direzionali, attività di ristorazione e di ristoro e di servizi per la cura e il benessere della persona, con **superficie lorda** superiore a m² 200,00, di attività turistico ricettive, con **superficie lorda** superiore a m² 500,00, comportano la necessità del reperimento degli spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico descritte al precedente art. 18.2, oltre alle aree necessarie per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria**, di cui al precedente art. 18.1 delle presenti norme. A tale scopo gli interventi previsti sono autorizzabili con titolo abilitativo convenzionato.

30.3 - Norme generali di tutela.

21. In tutti gli interventi urbanistici ed edilizi deve essere prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico e paesaggistico, con modalità analoghe a quelle consolidate nella tradizione costruttiva locale e in particolare devono essere conservati:

- le facciate di rilevante interesse architettonico, individuate negli elaborati grafici;
- gli allineamenti delle facciate e delle gronde;
- i portici e le logge;
- le strutture orizzontali a volta (a botte, a crociera, ecc...);
- i pilastri, le colonne e le lesene originali in pietra e in laterizio;
- i cornicioni originali in pietra, in laterizio intonacato e in legno decorato;
- i portali, i davanzali e le cornici originali in pietra e in laterizio;
- i balconi originali in pietra;
- le scale esterne originali in pietra;
- gli intonaci antichi di pregio;
- le inferriate e i parapetti originali in ferro;
- i comignoli originali;
- le decorazioni originali; a tale proposito si rammenta che, ai sensi degli artt. 11 e 50 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici sono considerati beni culturali sottoposti a vincolo di tutela;
- le fontane, i pozzi d'acqua;
- le recinzioni e le cortine murarie originali in pietra e laterizio;
- le pavimentazioni storiche esterne;
- i giardini storici, le aggregazioni vegetali costituenti complessi d'interesse storico e/o paesaggistico e le specie arboree, anche isolate, di pregio.

22. Al fine della salvaguardia e del ripristino delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei centri storici, tutti gli interventi edilizi devono in particolare prevedere:

- tetti a falde inclinate, con manti di copertura in "coppi", possibilmente di recupero;
- gronde in legno a vista o cornicioni intonacati secondo la tradizione locale; non sono ammesse le gronde in calcestruzzo a vista;
- nel caso del recupero di sottotetti esistenti, le eventuali aperture in falda devono essere il più possibile limitate; è ammessa la realizzazione contenuta di abbaini, nelle forme costruttive della tradizione lo-

- cale, preferibilmente sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci sulla strada o di particolare percepiibilità; non è ammessa la formazione di sopralzi parziali del tetto, né di terrazze a “tasca”;
- intonaci di tipo tradizionale a calce; non sono ammesse malte cementizie, intonaci plastici e/o con “tessiture” estranee alla tradizione locale;
 - balconi in legno o in pietra, secondo la tradizione locale; non sono ammessi balconi in calcestruzzo a vista;
 - cornici di finestre e portali in pietra, in cotto a vista e in intonaco sagomato a semplice disegno, secondo la tradizione locale;
 - porte, portoni e finestre con battenti esterni d’oscuro in legno di foggia tradizionale; non sono ammesse chiusure avvolgibili, se non al [piano fuori terra](#) per le attività commerciali;
 - i portici e le logge, delimitati su tre lati da murature, possono essere chiusi con “tamponamenti” leggeri (serramenti, pareti in legno e opere simili), posti oltre il filo interno dei pilastri e/o colonne, in modo che sia conservata la piena lettura della tipologia edilizia originaria;
 - I portici a tutta altezza (due o più piani) e i portici e le logge delle facciate, individuate nelle tavole grafiche come elementi di rilevante interesse architettonico, non possono essere chiusi;
 - eventuali interventi di riqualificazione energetica dell’involucro esterno degli edifici dovranno rispettare le linee guida impartite dalla competente Soprintendenza;
 - tutte le tinteggiature utilizzate per le finiture esterne non devono risultare in contrasto con l’ambiente storico; di tali tinte, preferibilmente realizzate con prodotti a base di calce, devono essere prodotte campionature o codici univoci di identificazione delle tinte, che l’Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare. Potranno essere richieste indagini stratigrafiche volte ad accertare la sequenza delle coloriture antiche;
 - pavimentazioni esterne con pietra in lastra, acciottolato, mattoni e “macadam”, nel rispetto della tradizione locale; sono ammesse pietre a spacco in blocchetti, calcestruzzo lavato, calcestruzzo in lastre di colore grigio;
 - verande esterne, tettoie, pensiline, tende e strutture similari, antistanti attività di ristorazione e di ristoro o attività commerciali, sono consentite alla condizione che le dimensioni, i materiali e i colori utilizzati e le caratteristiche architettoniche dei manufatti siano coerenti con le caratteristiche architettoniche dell’edificio cui sono [pertinente](#) e non alterino la lettura paesaggistica del contesto antico in cui sono inserite. Tali manufatti dovranno essere realizzati nel rispetto del relativo Regolamento comunale;
 - le pensiline soprastanti l’ingresso delle abitazioni private non sono mai consentite sulle facciate prospettanti le strade pubbliche o di pubblico accesso, per gli immobili qualificati bene culturale o di interesse storico architettonico dal PGT, per gli immobili classificati di interesse storico e in tutti i casi in cui le facciate siano qualificate di rilevante interesse architettonico. Negli altri casi sono consentite alla condizione che non rappresentino ostacolo alla circolazione carraia e pedonale e in generale alla sicurezza;
 - le corti, i giardini storici individuati nelle tavole grafiche e gli altri spazi unitari che caratterizzano gli agglomerati antichi non potranno essere frazionati con recinzioni o separazioni che ne alterino l’originario impianto.

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

30.4 - Disposizioni per incentivare il recupero funzionale ed edilizio del patrimonio esistente d'interesse storico.

24. In attuazione delle disposizioni contenute nel capitolo "3.4 La Residenza: la crescita residenziale" del documento "Indirizzi" del Documento di Piano, allo scopo d'incentivare il recupero funzionale ed edilizio del patrimonio antico e di conseguenza il complessivo recupero e riutilizzo dei nuclei di antica formazione, il Piano ha previsto la possibilità di avvalersi di un procedimento di incentivazione dell'edificabilità, mediante processi perequativi.

25. Tale procedimento incentivante, oltre alle disposizioni impartite ai precedenti artt. 16 e 17, è operativamente disciplinato nel relativo Regolamento comunale, cui si fa rimando e alle cui disposizioni ogni intervento edilizio interessato dovrà integralmente attenersi.

26. L'attivazione del procedimento è consentita esclusivamente per le attività edilizie sottoelencate.

Attività edilizia

Sono ammessi i soli interventi previsti ai commi:
c) restauro e risanamento conservativo,
d) ristrutturazione edilizia,
di cui all'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Destinazione d'uso

tutte le destinazioni d'uso consentite dal presente articolo.

Edificabilità

gli interventi edilizi sopra ammessi potranno acquisire un incremento della **superficie lorda**, alle condizioni determinate nel Regolamento sopra citato. Tale incremento di superficie non potrà essere utilizzato entro il perimetro della presente zona, ma potrà essere ceduto per essere utilizzato per interventi edilizi da realizzare esclusivamente nei seguenti ambiti: "B2 – Ambiti consolidati del Promontorio", "B3 – Ambiti del Promontorio a intensità media", "B5 – Ambiti collinari consolidati", "B6 – Ambiti collinari a intensità bassa", "B7 – Ambiti collinari a intensità media", "B8 – Ambiti collinari diffus", "B9 – Ambiti a modalità definita".

Altre norme.

27. L'incremento premiale della **superficie lorda** dovrà essere attribuito al richiedente esclusivamente mediante **titolo abilitativo convenzionato**, nel rispetto del precedente art. 7.4.a.

28. Gli interventi edilizi che si avvarranno del procedimento di incentivazione dell'edificabilità sono comunque assoggettati a tutte le altre disposizioni previste dal presente articolo.

Richiedente:

Guerini Luca - tecnico Fondazione Villa Paradiso - Parte 1

prot. n. 24832
del 11/08/20224 27
n.localiz n.arrivo

Localizzazione Via Roma

Foglio n. 21

Mappale n. 1057-1958-1124-61-1931

Previsione del P.G.T. adottatoPiano delle Regole Piano
dei serviziA1 – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici - Servizi
stato di fatto

Tavola

Tavola 6.1: Regime dei suoli - Variante in scala 1:2.000 e Tav.4.1 PdS

Fattibilità geologica

Classe 2a - 3a - 3e - 4a

Sensibilità paesaggistica

Classe Media - Alta

Studio agronomico

- - -

Oggetto dell'osservazione

1)

Villa Zanardelli:

Si chiede che il mappale 1931 venga considerato come parte integrante del complesso di Villa Zanardelli con la medesima classificazione urbanistica e che sia stralciata la destinazione a Servizi/Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale;

Note tecniche

Vedi contributo, in data 23.8.2021, presentato dalla Fondazione nell'ambito del procedimento di VAS e osservazione n. 3.25.

Proposta al Consiglio Comunale

1) Qualora l'immobile di Villa Zanardelli venga destinato ad attività alberghiera l'esistente parcheggio, oggetto dell'osservazione, potrà essere destinato alla sosta privata a servizio della nuova attività ricettiva insediata, ma alla condizione che il servizio pubblico svolto nell'adiacente "Villa Dalla Rosa" disponga di un adeguato parcheggio pubblico. Per ottemperare a tali finalità l'art 27 "SP2- Attrezzature civiche" delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi adottato, dovrà essere integrato con le conseguenti disposizioni.

Voti favorevoli Voti
contrari Voti
astenuti Presenti Votanti Assenti ACCOLTA NON ACCOLTA PARZIALMENTE ACCOLTA NON PERTINENTE

Richiedente:

Guerini Luca - tecnico Fondazione Villa Paradiso - Parte 1

prot. n. **24832**
del **11/08/2022**

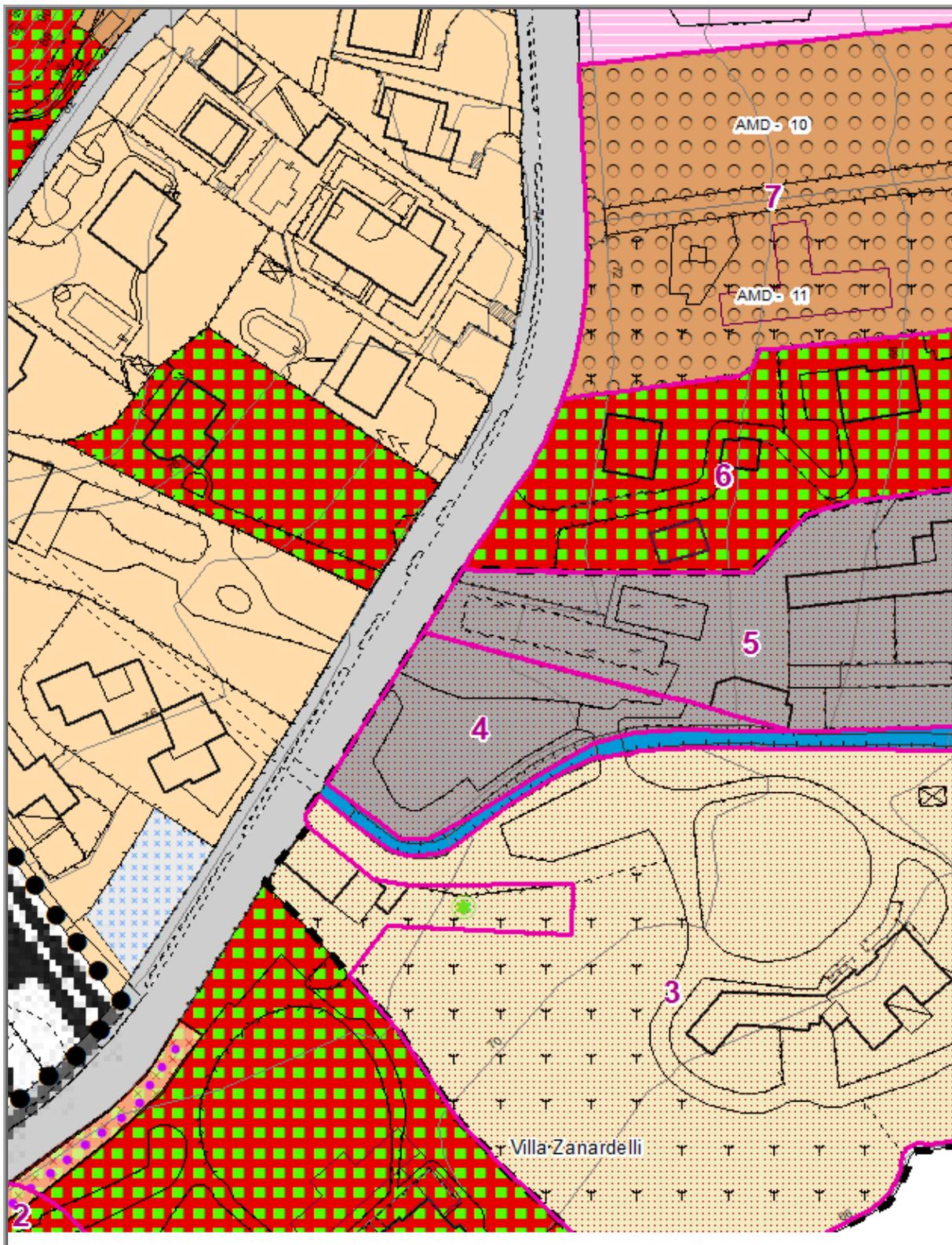
4
n.localiz.

27
n.arrivo

Allegato Tavola Regime dei Suoli - Adottato

Estratto di localizzazione indicativo - Scala varie

Localizzazione: Via Roma



Richiedente:

Guerini Luca - tecnico Fondazione Villa Paradiso - Parte 2

prot. n. **24832**
del **11/08/2022****5 27**
n.localiz n.arrivoLocalizzazione *Via Roma*Foglio n. *21*Mappale n. *1057-1958-1124-61-1931***Previsione del P.G.T. adottato**Piano delle Regole Piano
dei servizi*A1 – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici - Servizi
stato di fatto*

Tavola

Tavola 6.1: Regime dei suoli - Variante in scala 1:2.000 e Tav.4.1 PdS

Fattibilità geologica

Classe 2a - 3a - 3e

Sensibilità paesaggistica

Classe Media - Alta

Studio agronomico

*- - -***Oggetto dell'osservazione**

2)

Villa Dalla Rosa:

Si chiede che venga eliminata la classificazione urbanistica "Servizi/Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale", e che il complesso della Villa Dalla Rosa del parco e le strutture annesse siano classificate nell'ambito territoriale "B1 – Ville di pregio con o senza parco";

Note tecniche

Piano dei Servizi: tav. 4.1, localizz.servizi : attrezzature ospedaliere, sanitarie e assistenziali; servizio n. 15.

Proposta al Consiglio Comunale

2) Considerato che l'immobile ospita significativi servizi assistenziali d'uso pubblico, di cui non è prevista collocazione alternativa nell'ambito del Piano dei Servizi adottato, e che l'Amministrazione comunale ritiene necessario che detti servizi permangano sul territorio comunale; l'osservazione è ritenuta non accoglibile.

Voti favorevoli Voti
contrari Voti
astenuti Presenti Votanti Assenti ACCOLTA NON ACCOLTA PARZIALMENTE ACCOLTA NON PERTINENTE

Richiedente:

Guerini Luca - tecnico Fondazione Villa Paradiso - Parte 2

prot. n. **24832**
del **11/08/2022**

5 **27**
n.localiz. n.arrivo

Allegato Tavola Regime dei Suoli - Adottato

Estratto di localizzazione indicativo - Scala varie

Localizzazione: Via Roma

