

comune di breno

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 28 dicembre 2011

norme tecniche di attuazione
documento di piano - piano dei servizi
piano delle regole

P.2.9
S.7
R.4

ottobre 2013

variante n.1 / 2013 art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° del
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° del

pianificazione e coordinamento

arch. ariela rivetta	breno - bs
arch. claudio nodari	esine - bs
arch. maura bellicini	esine - bs
arch. elena palestri	darfo b.t. - bs

rapporto preliminare

ing. marcella salvetti sellero - bs

studio di incidenza

dott. for. marco sangalli borno - bs

aggiornamenti

.....
.....
.....

il responsabile
del procedimento
geom. dario giacomelli

il sindaco
dott. sandro farisoglio

LEGENDA:

a,b,c, d, e, *parte integrata*

a,b,c, d, e, *parte eliminata*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articoli delle Norme Tecniche variate

VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO		
P 2	VARIANTI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	ARTICOLO VARIATO
P 2.1	<p align="center">Deroghe</p> <ul style="list-style-type: none"> - adeguamento normativo in riferimento al parametro distanza dalle strade 	art. 1.6
P 2.2	<p align="center">Definizione degli indici e dei parametri urbanistici edilizi</p> <ul style="list-style-type: none"> - precisazione delle modalità di calcolo della slp per soppalchi, portici, logge - nuova definizione dell'altezza degli edifici - specificazione in merito all'applicabilità della deroga sulla distanza dalle strade 	art. 1.7
P 2.3	<p align="center">Modalità di attuazione del PGT</p> <p>adeguamento normativo delle procedure di adozione e approvazione dei piani attuativi e loro varianti</p>	art. 1.14
P 2.4	<p align="center">Permesso di costruire convenzionato</p> <p>nuova determinazione dell'applicabilità del "Permesso di costruire convenzionato"</p>	art. 1.15
P 2.5	<p align="center">Spazi pertinenziali a parcheggio</p> <p>Introduzione di definizione di "autorimesse interrato"</p>	art. 1.21
P 2.6	<p align="center">Modalità di attuazione degli ambiti di trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - definizione di modifiche che non comportano variante al Piano attuativo - introduzione di non applicabilità del recupero abitativo dei sottotetti per gli ambiti di trasformazione 	art. 2.7
P 2.7	<p align="center">Schede di progetto degli ambiti di trasformazione</p> <p>specificazione della definizione di "slp ammissibile valore vincolante"</p> <ul style="list-style-type: none"> - adeguamento schede di progetto adt (come da varianti agli ambiti di trasformazione di cui sopra) - variazione schede di progetto AdT produttivi in riferimento all'incremento della quota percentuale commerciale massima ammissibile di slp realizzabile - eliminazione intervento di priorità di attuazione dell'AdT residenziale n.2 relativo alla viabilità 	art. 2.13

VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI		
S 2	VARIANTI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	ARTICOLO VARIATO
S 2.1	<p>varianti al Piano dei Servizi</p> <ul style="list-style-type: none"> - definizione di modifiche che non comportano variante al Piano dei Servizi 	art. 3.5
S 2.2	<p>disciplina particolare per i singoli comparti individuati come comparti a normativa particolareggiata</p> <p>introduzione di "comparto soggetto a normativa particolareggiata" su servizio pubblico di progetto</p>	art. 3.14

VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE		
R 2	VARIANTI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	ARTICOLO VARIATO
R 2.1	<p>Modalità di attuazione del Piano delle Regole</p> <ul style="list-style-type: none"> - specificazione circa il computo della slp esistente nei comparti a normativa particolareggiata - definizione di modifiche che non comportano variante al Piano delle Regole - definizione dell'ammissibilità degli interventi di demolizione e ricostruzione anche per edifici esterni al NAF 	art. 4.3
R 2.2	<p>Nuclei di Antica Formazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - adeguamento normativo circa la possibilità per l'AC di individuare Piani di Recupero - specificazione circa la possibilità di attuare il cambio d'uso per superfici esistenti all'interno di edifici presenti nel NAF - definizione dell'altezza massima di zona e di alcuni parametri per l'applicazione della legge del recupero dei sottotetti; <ul style="list-style-type: none"> - maggiore flessibilità nell'utilizzo di determinati materiali; - edifici categoria A2: specificazione in merito al mantenimento del volume geometrico in luogo della slp per gli interventi di manutenzione straordinaria e interventi di adeguamento igienico-sanitario; la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione potrà avvenire solo nel rispetto della sagoma preesistente; - edifici categoria A3: specificazione in merito al mantenimento del volume geometrico in luogo della slp per interventi di adeguamento igienico-sanitario e ristrutturazione integrale; - edifici categoria A4: specificazione in merito al mantenimento del volume geometrico in luogo della slp e dell'altezza esistenti per interventi di demolizione e ricostruzione; <ul style="list-style-type: none"> - sgravio delle prescrizioni previste per lavatoi e fontane subordinando gli interventi al parere della Commissione Paesaggio - eliminazione comparto 11 	art. 4.8
R 2.3	<p>Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR come "comparti soggetti a normativa particolareggiata"</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifica parametri comparti variati 	art. 4.16
R 2.4	<p>Verde Privato</p> <ul style="list-style-type: none"> - indicazioni circa il parametro dell'altezza per il recupero dei sottotetti - previsione della possibilità di realizzare fabbricati accessori per la conduzione dei terreni 	art. 4.17

R 2.5	<p align="center">Ambiti produttivi consolidati</p> <p align="center">- modifica parametri comparti variati - specificazione della definizione della superficie dell'attività commerciale</p>	art. 4.18
R 2.6	<p align="center">Ambiti terziario-commerciali consolidati</p> <p align="center">- rettifica destinazione errata</p>	art. 4.20
R 2.7	<p align="center">Ambiti turistico ricettivi consolidati</p> <p align="center">- introduzione di norma specifica per Hotel Ristorante Giardino - rettifica destinazione errata</p>	art. 4.21
R 2.8	<p align="center">Edifici esistenti in zona agricola non adibiti all'uso agricolo</p> <p align="center">- specificata quota di incremento per edifici esistenti modulata rispetto alla Slp esistente</p>	art. 4.30

Parte prima - Disposizioni generali

Articolo 1.6 - Deroghe

1. Ai sensi dell'art. 40 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s. m. e i., il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990.
2. La deroga di cui sopra può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e la destinazione d'uso dai confini e dalle strade stabiliti dalle presenti norme.
3. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

Articolo 1.7 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi

1. L'utilizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale previsti dal PGT sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e parametri definiti dal presente articolo.
2. Lotto edificabile: area di pertinenza della costruzione compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali, non campite negli elaborati grafici del PGT, delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico definite nel Piano dei Servizi o di altre aree asservite ad usi diversi dall'edificazione.
3. Superficie territoriale (St): area complessiva interessata da interventi e ambiti di attuazione o da Permessi di costruire convenzionati previsti dal PGT, comprendente la superficie fondiaria e le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, anche se non graficamente indicate negli elaborati grafici del PGT. A tale superficie andrà applicato l'indice di utilizzazione territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile in termini di superficie lorda di pavimento.
4. Superficie fondiaria (Sf): per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico, comprese le eventuali fasce di rispetto, e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel PGT o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di piani attuativi.
5. Superficie coperta (SC): per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, sovrastante il piano naturale di campagna con esclusione di:
 - parti aggettanti, quali balconi, sporti di gronda, con sbalzo massimo non superiore ai 1,50 m.; nel caso gli aggetti siano superiori a tale misura, sarà computato l'intero sbalzo;
 - pensiline aperte e non praticabili superiormente, anche aperte su due soli lati purché a sbalzo, di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo non superiore ai 1,50 m.; nel caso gli aggetti siano superiori a tale misura, sarà computato l'intero sbalzo;
 - piscine e vasche all'aperto;
 - scale di sicurezza aperte;E' consentita la realizzazione di pergolati e gazebo, le cui caratteristiche saranno normate nel Regolamento Edilizio, previo parere favorevole del Responsabile del Servizio.
È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s. m. e i.
6. Indice o Rapporto di copertura (RC): è il rapporto fra la superficie coperta, così come sopra definita, da edifici e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Determina la Superficie Coperta massima edificabile. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici esistenti che s'intende conservare.
7. Superficie lorda di pavimento (s.l.p.): per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e/o seminterrati come meglio di seguito specificati, nonché dei soppalchi, così come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento Locale d'Igiene, per la sola superficie eccedente il con superficie superiore al 20% della s.l.p. dell'unità immobiliare, nei casi in cui la superficie del soppalco sia maggiore di 30 mq per unità immobiliare si computa la quota eccedente o comunque con superficie superiore a mq. 30 per unità immobiliare. Comunque sono computate nella s.l.p. le superfici dei soppalchi che presentino altezze utili soprastanti superiori a 2,40 m, 2,20 m per gli edifici posti tra i 500 e i 1.000 m di altitudine e 2,10 m per gli edifici posti oltre i 1.000 m di altitudine. Sono altresì computate nella s.l.p. le superfici dei sottotetti che presentino le caratteristiche minime previste dal Regolamento di Igiene sia come locali principali sia come locali accessori; sono comunque computate nella s.l.p. le

superfici dei sottotetti che abbiano altezza interna media, definita quale rapporto tra il volume e la superficie, pari o superiore a m. 2,00. Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture ricavate nella sagoma dell'edificio, con altezza inferiore a mt. 2,50, con i relativi spazi di manovra ed accesso. La non computabilità delle superfici destinate al ricovero delle autovetture oltre i limiti minimi previsti dalla legislazione vigente è limitata al caso di superfici interrato, a prescindere dalla loro altezza interna. Nelle destinazioni diverse dalla residenza, la slp è comprensiva dei soppalchi, dei depositi e magazzini anche interrati che abbiano una propria autonomia funzionale o una presenza di persone.

Sono escluse dal calcolo della s.l.p.:

- le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati, fino ad un'altezza massima di 3,00 m, nonché gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le tettoie e gli ascensori. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza ecc.);
- le logge e i porticati entro il limite del 20% della s.l.p. **ammissibile di ogni unità immobiliare e comunque non superiore al 20% di ogni piano del fabbricato**; nel caso la superficie complessiva di logge e porticati sia superiore a tale percentuale, sarà computata solo la parte eccedente;
- i vani scala e i ballatoi con almeno 2 unità immobiliari residenziali per corpo scala;
- i gazebo ed i pergolati la cui superficie, calcolato in base alla proiezione in pianta della struttura degli stessi, sia inferiore al 20 % della slp dell'edificio di cui sono pertinenza. Nel caso tale percentuale sia superiore, verrà conteggiata solo la parte eccedente;
- i piani completamente interrati con altezza netta interna inferiore a 2,6m;
- i piani seminterrati la cui altezza non ecceda di m. 0,80 il piano del suolo e la cui altezza interna sia inferiore a 2,50 m., calcolata all'intradosso della prima soletta: nel caso di terreno in pendenza tale misura è la media delle singole porzioni di altezze diverse dei locali interrati.

È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s. m. e i.

8. Volume (V): volume ottenuto attraverso un coefficiente moltiplicativo. La conversione da S.l.p. a volume si applica moltiplicando per 3 (cosiddetta "altezza virtuale") il valore della s.l.p.

Ai soli fini degli interventi sugli edifici esistenti, il volume viene calcolato sulla base dell'ingombro effettivo esterno dell'edificio moltiplicato per l'altezza come definita dal successivo punto 10, esclusi i piani completamente interrati con altezza interna inferiore a m. 2,60. Tale volumetria massima dovrà essere rispettata in tutti gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione. È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s. m. e i. Ai fini della determinazione del contributo di costruzione si deve sempre considerare il volume calcolato in base all'ingombro esterno effettivo moltiplicato per l'altezza effettiva

9. Superficie utile (Su), superficie non residenziale (Snr) e superficie complessiva (Sc)
Come definite dal D.M. n. 801 del 10/05/1977 e s. m. e i.

10. Altezza degli edifici (H): distanza in verticale **ottenuta dividendo l'area delle facciate emergenti dal profilo naturale del terreno per il perimetro**. misurata a partire dalla quota di marciapiede, ovvero strada pubblica esistente o di progetto, antistante il fabbricato interessato fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali posti più in alto. Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell'altezza degli edifici, al marciapiede o alla strada, si assumerà la quota del piano naturale di campagna prima dell'intervento edilizio. Qualora la struttura di copertura sia impostata a più di 60 cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbia pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta ed il colmo.

Nel caso di marciapiede o strada pubblica esistente o di progetto non orizzontale, ovvero di terreno esistente non orizzontale, l'altezza è il rapporto tra l'area di ogni singola facciata ed il relativo perimetro.

La superficie delle facciate deve essere riferita alla linea naturale del terreno alla data di adozione del PGT e alla **quota dell'intradosso** dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali posti più in alto. **Qualora la struttura di copertura sia impostata a più di 60 cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbia pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta ed il colmo.**

In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto (orditura secondaria).

Per gli edifici a destinazione industriale, artigianale, commerciale ed agricola, l'altezza della costruzione è calcolata dalla quota di marciapiede o strada esistente o di progetto all'imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all'intradosso dell'orditura principale di sostegno della copertura, esclusi i volumi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai m. 3,00. Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell'altezza degli edifici, al marciapiede o alla strada, si assumerà la quota del terreno esistente prima dell'intervento edilizio.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano i

1,50 m dall'estradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i m. 3,00 a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la tipologia dell'intera costruzione.

11. Piano di riferimento: quota del piano naturale di campagna prima dell'intervento edilizio.
12. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito o comparto di intervento. In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.
13. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie del lotto edificabile interessato dall'intervento edilizio. Detto indice si applica in via generale per il calcolo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) realizzabile in sede di rilascio dei titoli abilitativi a costruire. Nella determinazione della superficie lorda di pavimento realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti, salvo quanto esplicitamente indicato nella normativa di piano. Quando venga realizzata s.l.p. corrispondente ad una determinata superficie fondiaria, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione della superficie lorda di pavimento realizzata o all'eventuale aumento degli indici di piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuova superficie lorda di pavimento da realizzare. Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.
14. Edifici esistenti: sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del PGT. Al fine della dimostrazione della preesistenza ante 1967 di edifici per i quali non sono reperibili atti di assenso comunali, è possibile presentare a corredo dell'istanza edilizia una "perizia giurata" nella quale il tecnico incaricato, previa approfondita indagine, eventualmente anche con riferimento all'acquisizione di dichiarazioni da parte dei confinanti, attesti detta preesistenza.
15. Utilizzazione o capacità insediativa predeterminata: è il valore assoluto di s.l.p. o di s.c., così come definite ai precedenti commi, per ogni singolo lotto, ambito o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie territoriale o fondiaria cui si riferisce.
16. Verde permeabile (Vp): l'area da riservare a verde permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La superficie a verde permeabile deve essere interessata, in modo adeguato, dalla messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e/o arbustive per conseguire effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento. In caso di piano attuativo le percentuali indicate nelle norme debbono essere rispettate a livello di superficie territoriale. Le pavimentazioni tipo erbablock (o greenblock) sono considerate permeabili nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.
17. Distanza dai confini di proprietà (Dc): distanza minima della superficie coperta come precedentemente definita, misurata in proiezione orizzontale dai confini del lotto di proprietà, riferita alla perpendicolare ai confini stessi. La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc), per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale deve essere di 5 m. e pari, almeno, alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
 - sia mantenuto il distacco tra gli edifici di cui al successivo comma 18 del presente articolo;
 - sia registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio.Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali completamente interrati.
18. Distacco fra fabbricati (Df): distanza minima, misurata a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le pareti finestrate delle costruzioni fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a 1,50 m. Nell'ambito di piani attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi del comma 3 dell'art. 9 del D.I. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo previa stipula di accordo registrato e trascritto da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m. 5,00. Le costruzioni accessorie quali piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 3,00 m. dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta

del confinante.

Sono comunque fatte salve le prescrizioni del D.l. 1444/68.

19. Distanza dalle strade (Ds): è la distanza minima della superficie edificata entro e fuori terra, calcolata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenze sino a 1,50 m., misurata in proiezione orizzontale, dal ciglio stradale.

Si definisce ciglio stradale il limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti, risultanti dagli atti di acquisizione o definiti in base alle fasce di esproprio del progetto approvato, comprendenti quindi oltre alla sede veicolare gli eventuali marciapiedi ed i fossi (anche intubati da privati).

Il limite di distanza dalle strade è definito dal PGT in applicazione del Nuovo Codice della Strada.

Le distanze minime lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti o allineamenti stabiliti in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade. E' possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti previo parere favorevole della giunta comunale su proposta del Responsabile del Servizio. E' altresì ammessa la deroga alla distanza minima dalle strade in caso il dislivello tra la quota di imposta del nuovo edificio e la quota della strada sia superiore a 4 m.

L'arretramento del fabbricato dalle strade (Ds) destinate a traffico veicolare deve essere di almeno:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Sono computati ai fini del raggiungimento della distanza minima come sopra definita, gli spazi di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita al comune.

Per i manufatti interrati e le rampe di accesso ai garage interrati, l'arretramento è ridotto a 3,00 m.

Sulla base di criteri approvati in Consiglio Comunale inerenti l'applicabilità della deroga sulla distanza dalle strade, la stessa potrà essere assentita con specifica e motivata delibera di Giunta Comunale.

20. Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alle norme antisismiche, è ammessa la formazione di pilastri, setti, travi, comportanti la riduzione della distanza dai confini e dalle strade per un massimo di cm. 30, ed un aumento dell'altezza per un massimo di cm. 30.
21. Le distanze Df, Dc e Ds si misurano a partire dalla sagoma dei fabbricati come determinata dalla superficie coperta, così come precedentemente definita.
22. I nuovi passi carrai su strade pubbliche dovranno essere arretrati di 5m dal ciglio stradale. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui all'art. 22 del D. Lgs. 285/1992 e s.m. e i.

Articolo 1.14 - Modalità di attuazione del PGT

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Il PGT si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici.
3. Per quanto riguarda i piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 comma 12 della LR 12/2005.
4. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di:
 - ristrutturazione urbanistica come definiti dall'art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/05 e s. m. e i.;
 - tutti gli interventi previsti dal Piano delle Regole per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
 - nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie, turistico-ricettive di s.l.p. superiore a mq. 250 e per tutte le attività commerciali di media e grande struttura di vendita di nuovo insediamento così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
 - nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per la destinazione residenziale, di s.l.p. superiore a 500 mq;
 - interventi di demolizione con ricostruzione e/o ristrutturazione che comportino aumento di unità abitative;
 - interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione che interessino gli ambiti produttivi consolidati con

- s.l.p. di progetto maggiore a 1.250 mq.; la suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale;
5. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del PGT, sono adottati **dalla giunta comunale** ed approvati dal consiglio comunale, come previsto dal comma **1 4-bis** dell'art. 14 della l.r. 12/2005 e s. m. e i.
 6. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.
 7. Per tutti gli interventi soggetti a piano attuativo e permesso di costruire convenzionato è obbligatorio e vincolante il parere della commissione per il paesaggio.

Articolo 1.15 - Permesso di costruire convenzionato

1. Il permesso di costruire convenzionato è prescritto in tutti i casi espressamente indicati dalla presente normativa, ai sensi dell'art. 31 della L. 1150/42 e s. m. e i. e dell'art. 10, comma 2, della L.R. 12/05 e s. m. e i. **ed è applicabile anche a singole porzioni delle aree perimetrate salvo disposizioni specifiche di comparto e previa motivata delibera di giunta Comunale.**
2. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione, la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico o l'eventuale parziale o totale monetizzazione della quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previsti o di quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.
3. Il testo della convenzione deve essere oggetto di specifica approvazione con Delibera di Giunta Comunale e successivamente registrato e trascritto.

Articolo 1.21 - Spazi pertinenziali a parcheggio

1. I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente indicato nelle specifiche norme di ambito o comparto, in caso di nuova costruzione o ricostruzione assimilata a nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore quantità di parcheggi. Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto. Nelle operazioni di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata.
2. Tali parcheggi pertinenziali possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. **Si intendono interrate le autorimesse realizzate per almeno 2/3 della superficie laterale sotto la linea naturale del terreno prima dell'intervento verificando che l'altezza di massima sporgenza non sia superiore a 1 m. Qualora l'intervento comporti la rimodellazione del terreno dovrà essere richiesta preventiva autorizzazione alla Commissione del paesaggio.**
Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività commerciali e di servizio d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. I parcheggi si devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio, con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio, escludendo dal computo gli accessi, le strade interne e le rampe. Per superficie di parcheggio s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione di 5,00 m. x 2,50 m. ovvero di 5,00 x 2,00 m. nel caso di parcheggi in linea. Sono ammessi, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.
3. I parcheggi e le autorimesse di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato. Nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via e purché il richiedente ne dimostri la disponibilità.
4. Le quantità pertinenziali sono così determinate:
 - residenza: 30% della s.l.p. Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso con o senza opere e per tutti gli interventi che prevedano un aumento del numero delle unità abitative, dovrà altresì essere garantito almeno un posto auto per alloggio.
 - artigianato di servizio, botteghe artigiane, uffici sino a mq. 250 di s.l.p.: 30% della s.l.p.
 - esercizi di vicinato: 30% della s.l.p.
 - commercio all'ingrosso: 30% della s.l.p.
 - attività produttive: 15% della s.l.p.
 - servizi privati aperti al pubblico: 30% della s.l.p.
 - attività direzionali e turistico-ricettive: 50% della s.l.p.
 - media struttura di vendita: 50% della s.l.p. (di cui almeno la metà aperta al pubblico)
 - grande struttura di vendita: 100% della s.l.p. (interamente aperti al pubblico)

- esercizi che vendono merci ingombranti: 100% della superficie di vendita calcolata secondo i parametri regionali (1/8 della slp) e 30% della restante superficie
 - esercizi che esercitano congiuntamente il commercio al dettaglio e all'ingrosso: 100% della slp per il 50% riservato al dettaglio e 30% della slp per il 50% riservato all'ingrosso
- Le quantità sopra riportate non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla l. 122/1989 e s. m. e i.

Parte seconda - Norme del Documento di Piano

Articolo 2.7-Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, degli allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. In tutti gli ambiti di trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante piano attuativo di iniziativa privata (piano di lottizzazione, programma integrato di intervento ecc.), salvo diverse specificazioni riportate nelle schede dei singoli ambiti di trasformazione. In base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 della legge regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e s.m.ei., "per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.(.....) In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura".
E' altresì facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l'intero ambito da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l'approvazione dei piani attuativi dei singoli ambiti per stralci funzionali, purché:
 - le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti;
 - vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione;
 - l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato senza ammettere episodi isolati in zona agricola.
3. Fino all'approvazione del Piano Attuativo e comunque oltre la scadenza della validità del Documento di Piano, salvo diverse indicazioni contenute nel Piano delle Regole ovvero all'interno delle singole schede di progetto, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni del successivo art. 4.17 "Verde privato". Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8.
4. Per quanto riguarda i piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 c. 12 della L.R. 12/2005 e s. m. e i.
5. **Non comporta variante al Piano Attuativo:**
la modifica del perimetro del Piano Attuativo effettuato sulla scorta di rilevazioni territoriali delle confinanze, che interessa una variazione di superficie non superiore al 10% della superficie territoriale complessiva di PA; tale superficie non può in ogni caso essere superiore a mq 500,00; le aree oggetto di eventuale stralcio acquisiscono la destinazione dell'area contigua residenziale/produttiva/verde privato.
56. Le previsioni progettuali dei Piani Attuativi dovranno essere rispettose della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
- 7 Per gli Ambiti di Trasformazione non è consentita l'applicazione della Legge Regionale 15/96 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) ai sensi dell'art. 65 (Ambiti di esclusione) comma 1 bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.

Articolo 2.13-Schede di progetto degli ambiti di trasformazione

In tutti gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, la s.l.p. ottenuta dall'applicazione degli indici (s.l.p. ammissibile -valore vincolante) è da considerarsi fissa e vincolante incrementabile solo, ove specificato, con il "borsino immobiliare".

Ambito di trasformazione n.1



Localizzazione

A nord- est del capoluogo, in prossimità del confine con il comune di Niardo.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg come zona E "Ambito fluviale di fondovalle".

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fascia di esondazione C

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 – molto alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale ed adeguamento delle connessioni pedonali sulla ex SS42.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 6.680mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,24 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 1.617 2.338 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 4.851 7.014 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Realizzazione viabilità pedonale sulla ex SS 42;
- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

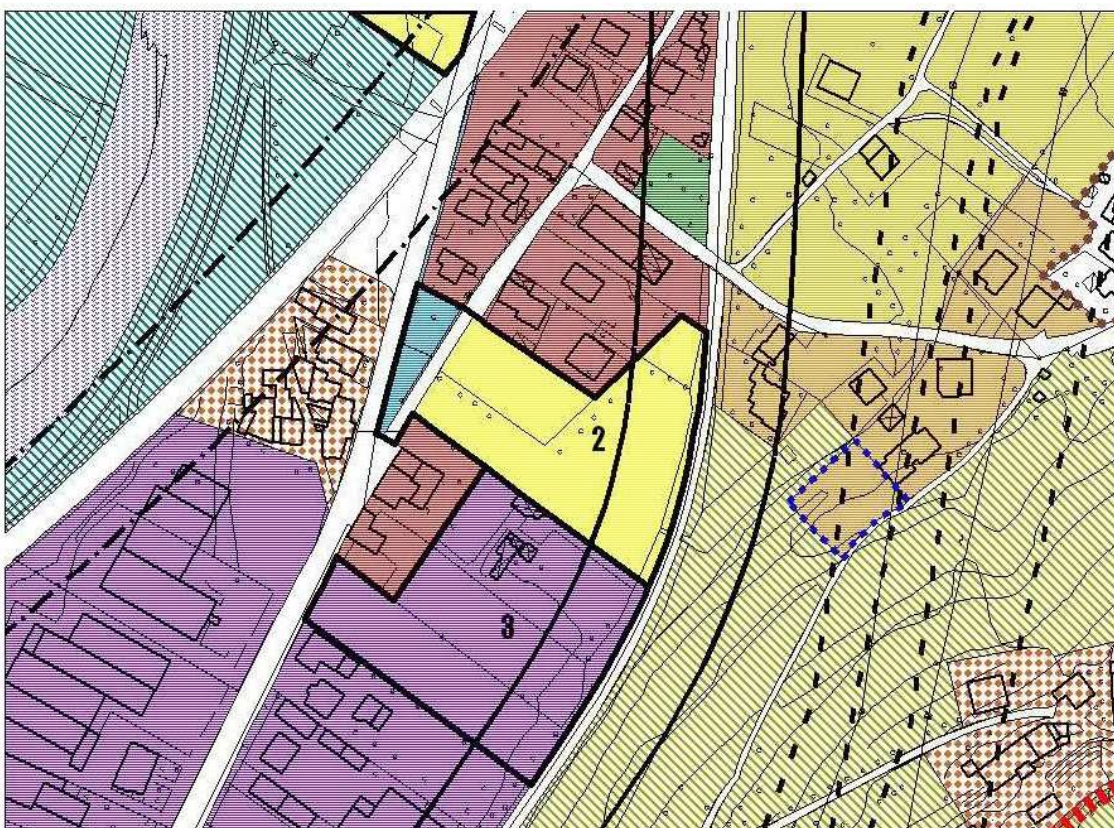
Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

L'slp ammissibile è da intendersi comprensiva della slp degli edifici esistenti.

L'Ambito di Trasformazione sarà comunque soggetto a VAS o a verifica di esclusione dalla VAS.



Localizzazione

A nord- est del capoluogo, in prossimità del confine con il comune di Niardo. Delimitato ad est dalla linea ferroviaria.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg come zona D2 "Produttiva di completamento" assoggettata a Piano di Lottizzazione di iniziativa privata (PL2).

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fascia di esondazione C

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Prevalentemente classe 4 – alta; parzialmente classe 5 – molto alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale e contestuale adeguamento dello svincolo viabilistico tra via Gera e la ex SS42.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 7.905 mq, di cui 722,07mq da destinarsi a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto, così come individuate negli elaborati del Piano dei Servizi;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 2.766,75 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 8.300,25 mc;
- altezza massima: 10 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione

attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Adeguamento dello svincolo viabilistico tra la via Gera e la SP42;
- **realizzazione viabilità interna funzionale al collegamento con il contiguo Ambito di Trasformazione 3 posto in lato sud;**
- opere di mitigazione rispetto all' Ambito di Trasformazione 3. Al fine di mantenere distinte e separate la destinazione residenziale dalla produttiva, evitando commistioni e contaminazioni fra usi, tale fascia dovrà avere una profondità non inferiore a 15 m dal confine dell'Ambito di Trasformazione 3;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Ambito di trasformazione n. 3



Localizzazione

A nord- est del capoluogo, in prossimità del confine con il comune di Niardo. Delimitato ad est dalla linea ferroviaria.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg come zona D2 "Produttiva di completamento" assoggettata a Piano di Lottizzazione di iniziativa privata (PL2).

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fascia di esondazione C

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Prevalentemente classe 4 – alta; parzialmente classe 5 – molto alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere produttivo a completamento dell'area produttiva esistente, con collegamento della viabilità di comparto con la rete viaria esistente.

Destinazioni d'uso

Attività produttive così come disciplinate dal precedente art. 1.17:

- fabbriche e officine;
- magazzini, depositi coperti e scoperti;
- attività di autotrasporto;
- asili nido aziendali;
- residenza di servizio.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% 50% della Slp, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali **al netto dei magazzini** (medie strutture di vendita non alimentari, esercizi per la vendita di oggetti a consegna differita, artigianato di servizio, commercio all'ingrosso, attività direzionali).

Sono escluse le attività agricole, la residenza, le attività terziarie non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 8.640 mq;
- R.C. su superficie territoriale (valore vincolante): 50%
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,8 mq/mq;
- s.c. ammessa (valore indicativo): 4.320 mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 6.912 mq;
- altezza massima: 10 m, fatte salve esigenze tecnologiche;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici per la destinazione produttiva, quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 3.6 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Realizzazione viabilità interna funzionale al collegamento con il contiguo Ambito di Trasformazione 2 posto in lato nord;
- opere di mitigazione rispetto all' Ambito di Trasformazione 2. Al fine di mantenere distinte e separate la destinazione residenziale dalla produttiva, evitando commistioni e contaminazioni fra usi, tale fascia dovrà avere una profondità non inferiore a 15 m dal confine dell'Ambito di Trasformazione 2;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Ambito di trasformazione n. 4



Localizzazione

A nord- est del capoluogo, in prossimità dello svincolo che collega la via Leonardo da Vinci alla SS42.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg parte (fascia nord, per una profondità di circa 15m) come zona D1.2 "Produttiva mista" e parte (fascia sud, per una profondità di circa 28m) come "Aree riservate alla viabilità e relative fasce di rispetto".

Classe di fattibilità geologica

Parte classe 3 – Fascia di esondazione C, parte classe 3 – Zone caratterizzate da centri di pericolo e relativo ambito di influenza: industrie a rischio di incidente rilevante.

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Prevalentemente classe 3 – media; parzialmente classe 4 – alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere produttivo a completamento dell'area produttiva esistente.

Destinazioni d'uso

Attività produttive così come disciplinate dal precedente art. 1.17:

- fabbriche e officine;
- magazzini, depositi coperti e scoperti;
- attività di autotrasporto;
- asili nido aziendali;
- residenza di servizio.

Sono ammesse, nella misura massima del **30%** **50%** della Slp, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali **al netto dei magazzini** (medie strutture di vendita non alimentari, esercizi per la vendita di oggetti a consegna differita, artigianato di servizio, commercio all'ingrosso, attività direzionali).

Sono escluse le attività agricole, la residenza, le attività terziarie non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 3.854 mq, di cui 838,75mq da destinarsi a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto, così come individuate negli elaborati del Piano dei Servizi;
- R.C. su superficie territoriale (valore vincolante): 50%
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,8 mq/mq;
- s.c. ammessa (valore indicativo): 1.927 mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 3.083,2 mq;
- altezza massima: 10 m, fatte salve esigenze tecnologiche;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici per la destinazione produttiva, quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 3.6 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

L'attuazione dell'ambito non dovrà pregiudicare la realizzazione della prevista rotatoria sulla via Leonardo da Vinci, in corrispondenza dello svincolo della SS42.

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Ambito di trasformazione n. 5



Localizzazione

A nord- est del capoluogo, in prossimità dello svincolo che collega la via Leonardo da Vinci alla SS42.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg parte come D4 "Zone produttive di nuovo impianto – Ambito 1" da assoggettarsi a Piano Particolareggiato e parte come "Aree riservate alla viabilità e relative fasce di rispetto".

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fascia di esondazione C

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Prevalentemente classe 3 – media; parzialmente classe 4 – alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione, a conferma di una previsione del PRG, di un nuovo insediamento di carattere produttivo a completamento dell'area produttiva esistente.

Destinazioni d'uso

Attività produttive così come disciplinate dal precedente art. 1.17:

- fabbriche e officine;
- magazzini, depositi coperti e scoperti;
- attività di autotrasporto;
- asili nido aziendali;
- residenza di servizio.

Sono ammesse, nella misura massima del **30%** **50%** della Slp, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza di servizio;
- attività commerciali **al netto dei magazzini** (medie strutture di vendita non alimentari, esercizi per la vendita di oggetti a consegna differita, artigianato di servizio, commercio all'ingrosso, attività direzionali).

Sono escluse le attività agricole, la residenza, le attività terziarie non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 6.740 mq, di cui 502,67mq da destinarsi a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto, così come individuate negli elaborati del Piano dei Servizi;
- R.C. su superficie territoriale (valore vincolante): 50%;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,8 mq/mq;
- s.c. ammessa (valore indicativo): 3.370 mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 5.392 mq;
- altezza massima: 10 m, fatte salve esigenze tecnologiche;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici per la destinazione produttiva, quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme: 20 % della slp.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 3.6 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Al fine di verificare se l'area necessita o meno di bonifica, prima che venga presentata la richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione, è necessario che venga effettuata una fase di investigazione preliminare che escluda la eventuale necessità di effettuare un piano di caratterizzazione.

Priorità

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, in particolare attraverso la mitigazione rispetto alla viabilità circostante con aree verdi piantumate.

Norma particolare

L'attuazione dell'ambito non dovrà pregiudicare la realizzazione della prevista rotatoria e della viabilità pedonale sulla via Leonardo da Vinci, in corrispondenza dello svincolo della SS42.

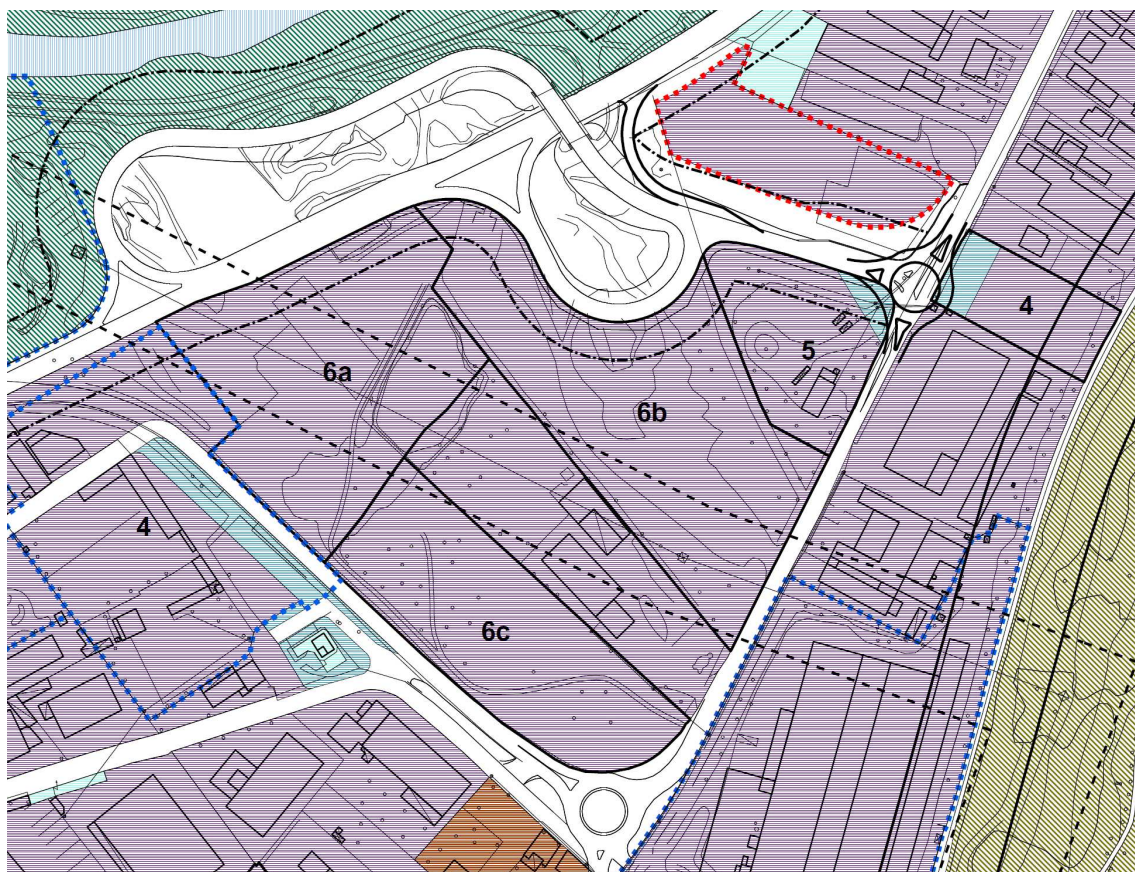
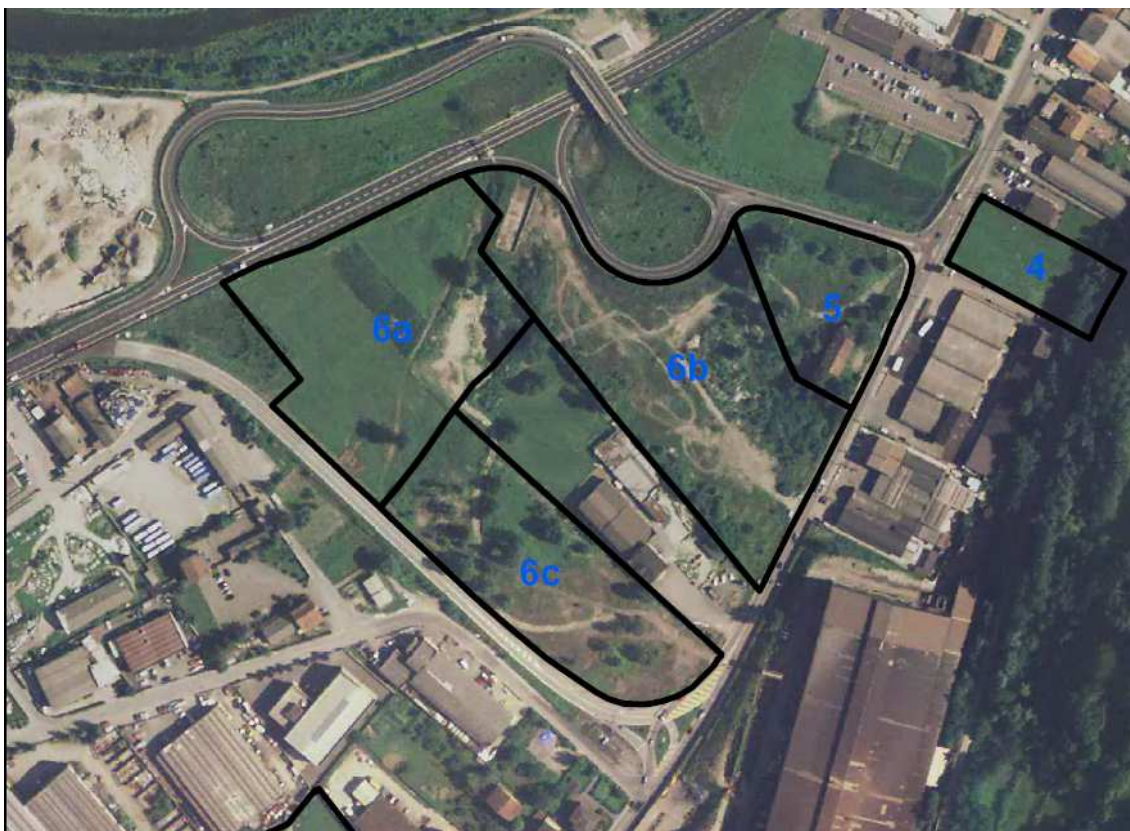
L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

L'slp ammissibile è da intendersi comprensiva della slp degli edifici esistenti.

Ambito di trasformazione n. 6

Ambito di trasformazione n. 6a



Localizzazione

A nord- est del capoluogo, in prossimità dello svincolo che collega la via Leonardo da Vinci alla SS42. Delimitato a nord-est dallo svincolo stesso, a sud-est dalla via Leonardo da Vinci, a sud-ovest dalla dismessa bretella di collegamento alla SS42 ed a nord-ovest dalla SS42 stessa.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg parte come "Aree riservate alla viabilità e relative fasce di rispetto", parte come D4 "Zone produttive di nuovo impianto – Ambito 1" da assoggettarsi a Piano Particolareggiato, parte come D4 "Zone produttive di nuovo impianto – Ambito 2" da assoggettarsi a Piano Particolareggiato, parte come "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale al servizio delle attività produttive".

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fascia di esondazione C

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Prevalentemente classe 3 – media; parzialmente classe 4 – alta; parzialmente classe 5 – molto alta.

Obiettivi della trasformazione

Recupero, eventuale bonifica e riqualificazione urbanistica dell'area e realizzazione di un nuovo insediamento di carattere produttivo a completamento dell'area produttiva esistente.

Destinazioni d'uso

Attività produttive così come disciplinate dal precedente art. 1.17:

- fabbriche e officine;
- magazzini, depositi coperti e scoperti;
- attività di autotrasporto;
- asili nido aziendali;
- residenza di servizio.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% 50% della Slp, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali al netto dei magazzini (medie strutture di vendita non alimentari, esercizi per la vendita di oggetti a consegna differita, artigianato di servizio, commercio all'ingrosso, attività direzionali);
- pubblici esercizi, con esclusione dei locali per la ristorazione.

Sono escluse le attività agricole, la residenza, le attività terziarie non previste dal presente articolo.

Non é ammessa la realizzazione di centri commerciali.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 54.425 17.114 mq;
- R.C. su superficie territoriale (valore vincolante): 50%
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,8 mq/mq;
- s.c. ammessa (valore indicativo): 27.212,5 8.557 mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 43.540 13.691,20 mq;
- altezza massima: 10 m, fatte salve esigenze tecnologiche;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici per la destinazione produttiva, quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 3.6 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005.

Modalità attuativa

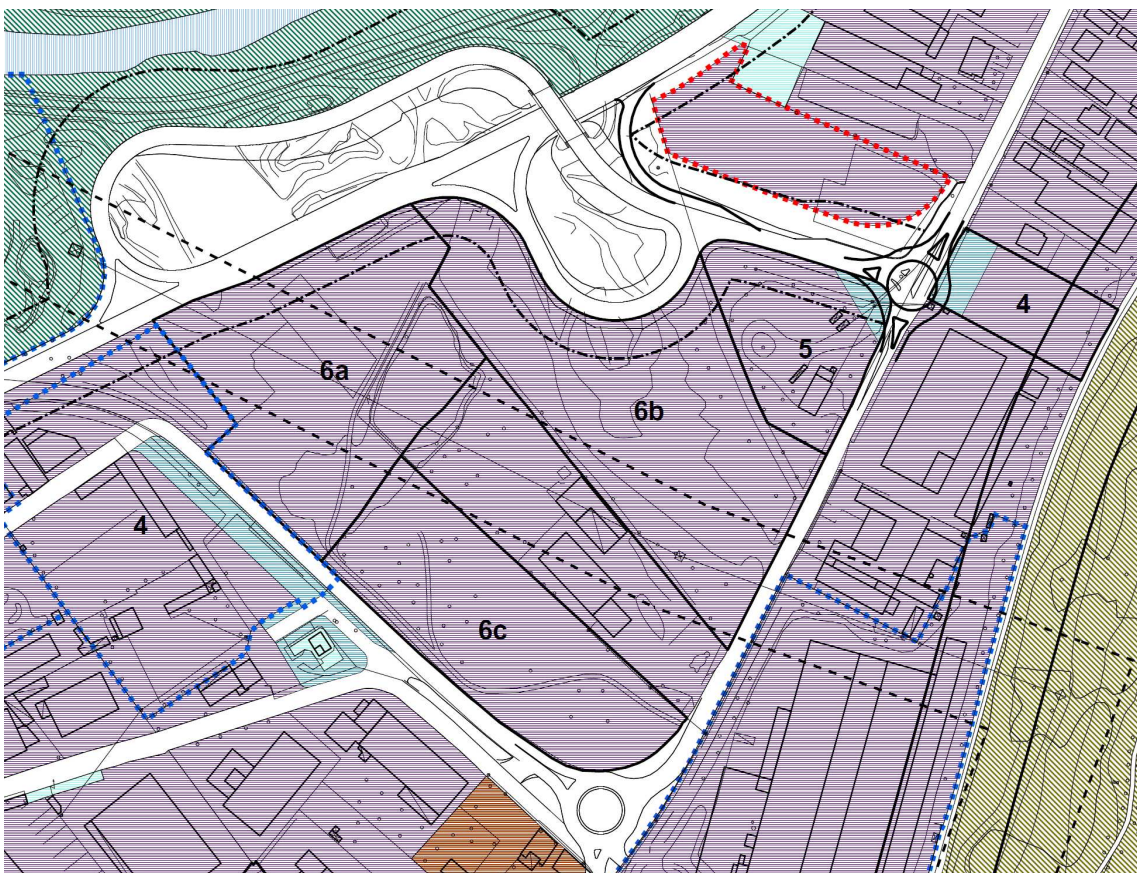
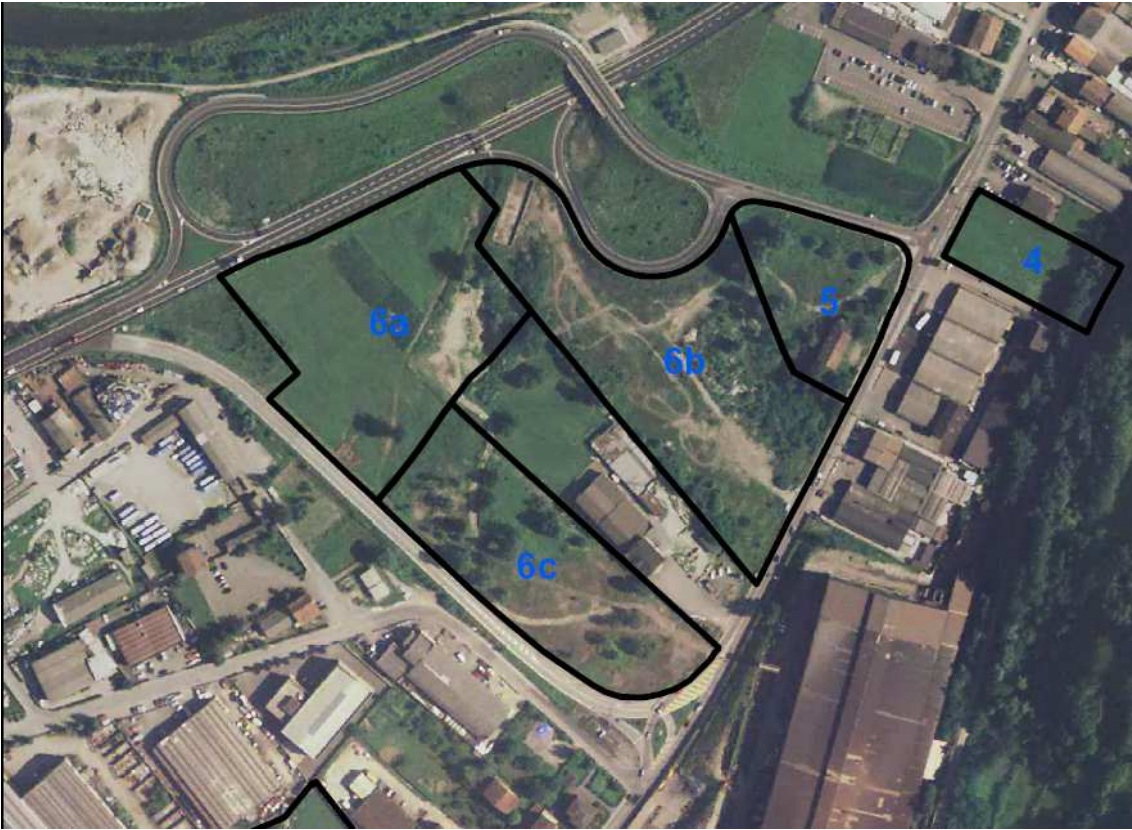
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ovvero, a seguito di motivata deliberazione della giunta comunale, Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7 "Modalità di attuazione degli ambiti di trasformazione".

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- preso atto dell'iter di caratterizzazione non conclusa, previa predisposizione di apposito piano di caratterizzazione delle proprietà Tassara e verifica attraverso indagini preliminari dell'eventuale superamento di livelli delle concentrazioni di soglia di contaminazione, eventuale bonifica dell'area, ai sensi dell'art. 4.5 delle presenti norme;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Ambito di trasformazione n. 6b



Localizzazione

A nord- est del capoluogo, in prossimità dello svincolo che collega la via Leonardo da Vinci alla SS42. Delimitato a nord-est dallo svincolo stesso, a sud-est dalla via Leonardo da Vinci, a sud-ovest dalla dismessa bretella di collegamento alla SS42 ed a nord-ovest dalla SS42 stessa.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg parte come "Aree riservate alla viabilità e relative fasce di rispetto", parte come D4 "Zone produttive di nuovo impianto – Ambito 1" da assoggettarsi a Piano Particolareggiato, parte come D4 "Zone produttive di nuovo impianto – Ambito 2" da assoggettarsi a Piano Particolareggiato, parte come "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale al servizio delle attività produttive".

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fascia di esondazione C

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Prevalentemente classe 3 – media; parzialmente classe 4 – alta; parzialmente classe 5 – molto alta.

Obiettivi della trasformazione

Recupero, eventuale bonifica e riqualificazione urbanistica dell'area e realizzazione di un nuovo insediamento di carattere produttivo a completamento dell'area produttiva esistente.

Destinazioni d'uso

Attività produttive così come disciplinate dal precedente art. 1.17:

- fabbriche e officine;
- magazzini, depositi coperti e scoperti;
- attività di autotrasporto;
- asili nido aziendali;
- residenza di servizio.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% 50% della Slp, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali al netto dei magazzini (medie strutture di vendita non alimentari, esercizi per la vendita di oggetti a consegna differita, artigianato di servizio, commercio all'ingrosso, attività direzionali);
- pubblici esercizi, con esclusione dei locali per la ristorazione.

Sono escluse le attività agricole, la residenza, le attività terziarie non previste dal presente articolo.

Non é ammessa la realizzazione di centri commerciali.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 54.425 20.042 mq;
- R.C. su superficie territoriale (valore vincolante): 50%
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,8 mq/mq;
- s.c. ammessa (valore indicativo): 27.212,5 10.021 mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 43.540 16.033,6 mq;
- altezza massima: 10 m, fatte salve esigenze tecnologiche;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici per la destinazione produttiva, quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 3.6 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005.

Modalità attuativa

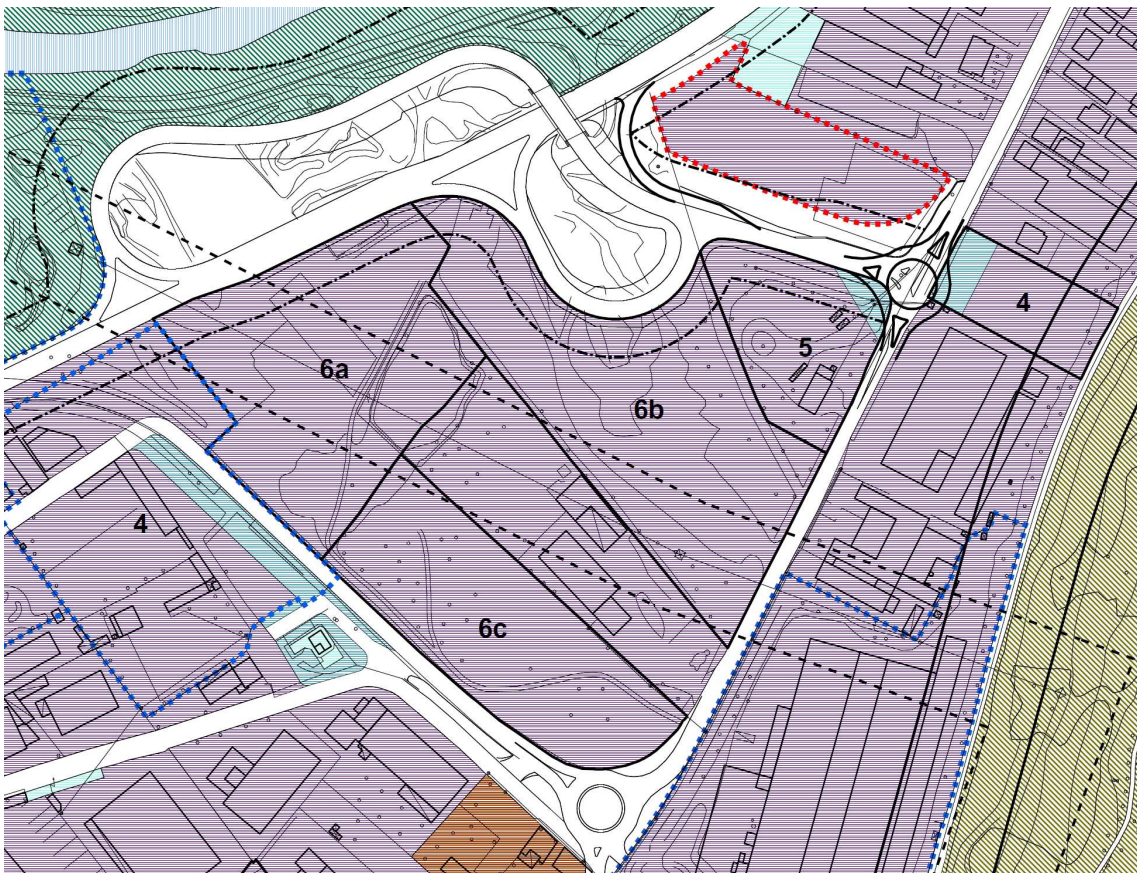
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ovvero, a seguito di motivata deliberazione della giunta comunale, Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7 "Modalità di attuazione degli ambiti di trasformazione".

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- preso atto dell'iter di caratterizzazione non conclusa, previa predisposizione di apposito piano di caratterizzazione delle proprietà Tassara e verifica attraverso indagini preliminari dell'eventuale superamento di livelli delle concentrazioni di soglia di contaminazione, eventuale bonifica dell'area, ai sensi dell'art. 4.5 delle presenti norme;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Ambito di trasformazione n. 6c



Localizzazione

A nord- est del capoluogo, in prossimità dello svincolo che collega la via Leonardo da Vinci alla SS42. Delimitato a nord-est dallo svincolo stesso, a sud-est dalla via Leonardo da Vinci, a sud-ovest dalla dismessa bretella di collegamento alla SS42 ed a nord-ovest dalla SS42 stessa.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg parte come "Aree riservate alla viabilità e relative fasce di rispetto", parte come D4 "Zone produttive di nuovo impianto – Ambito 1" da assoggettarsi a Piano Particolareggiato, parte come D4 "Zone produttive di nuovo impianto – Ambito 2" da assoggettarsi a Piano Particolareggiato, parte come "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale al servizio delle attività produttive".

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fascia di esondazione C

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Prevalentemente classe 3 – media; parzialmente classe 4 – alta; parzialmente classe 5 – molto alta.

Obiettivi della trasformazione

Recupero, eventuale bonifica e riqualificazione urbanistica dell'area e realizzazione di un nuovo insediamento di carattere produttivo a completamento dell'area produttiva esistente.

Destinazioni d'uso

Attività produttive così come disciplinate dal precedente art. 1.17:

- fabbriche e officine;
- magazzini, depositi coperti e scoperti;
- attività di autotrasporto;
- asili nido aziendali;
- residenza di servizio.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% 50% della Slp, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali al netto dei magazzini (medie strutture di vendita non alimentari, esercizi per la vendita di oggetti a consegna differita, artigianato di servizio, commercio all'ingrosso, attività direzionali);
- pubblici esercizi, con esclusione dei locali per la ristorazione.

Sono escluse le attività agricole, la residenza, le attività terziarie non previste dal presente articolo.

Non é ammessa la realizzazione di centri commerciali.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 54.425 13.099,00 mq
- R.C. su superficie territoriale (valore vincolante): 50%
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,8 mq/mq;
- s.c. ammessa (valore indicativo): 27.212,5 6.549,50 mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 43.540 10.479,20 mq;
- altezza massima: 10 m, fatte salve esigenze tecnologiche;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici per la destinazione produttiva, quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 3.6 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005.

Modalità attuativa

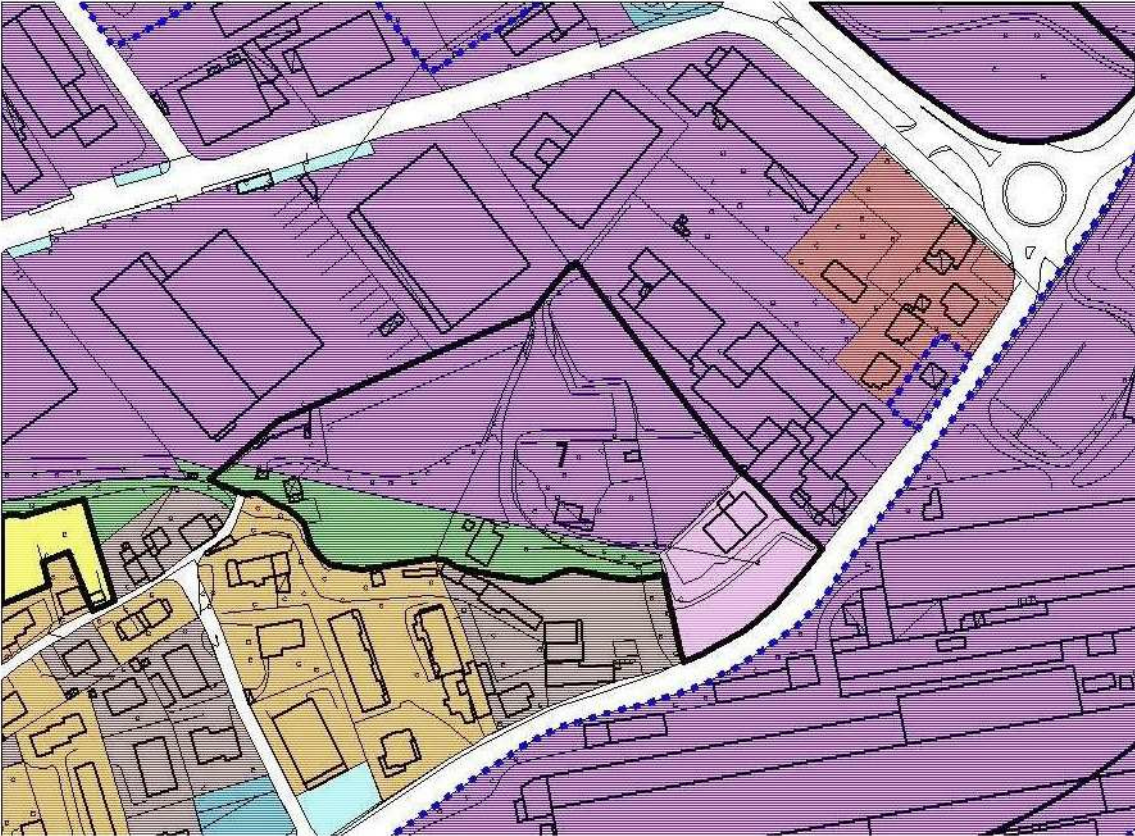
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ovvero, a seguito di motivata deliberazione della giunta comunale, Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7 "Modalità di attuazione degli ambiti di trasformazione".

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- preso atto dell'iter di caratterizzazione non conclusa, previa predisposizione di apposito piano di caratterizzazione delle proprietà Tassara e verifica attraverso indagini preliminari dell'eventuale superamento di livelli delle concentrazioni di soglia di contaminazione, eventuale bonifica dell'area, ai sensi dell'art. 4.5 delle presenti norme;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Ambito di trasformazione n. 7



Localizzazione

A nord- est del capoluogo, prospiciente la via Leonardo da Vinci.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg parte come zona D3 "Aree produttive interessate da strumenti urbanistici vigenti", parte come "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale previste a servizio della residenza e da destinarsi a spazi pubblici parco gioco e sport", parte come zona B6 "Residenziale di recupero" ed in parte come zona D1.2 "Aree produttive miste".

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fascia di esondazione C. Area interessata da classe 4 – Alveo attuale, corso d'acqua e reticolo idrico minore.

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Prevalentemente classe 3 – media ; parzialmente classe 4 – alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere produttivo - terziario.

Destinazioni d'uso

Subcomparto produttivo

Attività produttive così come disciplinate dal precedente art. 1.17:

- fabbriche e officine;
- magazzini, depositi coperti e scoperti;
- attività di autotrasporto;
- asili nido aziendali;
- residenza di servizio.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% 50% della SIp, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali al netto dei magazzini (medie strutture di vendita non alimentari, esercizi per la vendita di oggetti a consegna differita, artigianato di servizio, commercio all'ingrosso, attività direzionali).

Subcomparto commerciale

Attività terziarie, così come disciplinate dal precedente art.1.17:

- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche
- pubblici esercizi
- attività direzionali
- residenza di servizio

Sono escluse le attività agricole, la residenza, le attività terziarie non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 17.446 mq ; Subcomparto produttivo (superficie territoriale indicativa: 11.447 mq)
- R.C. su superficie territoriale (valore vincolante): 50%
- U.T. ammesso (valore indicativo): 1 mq/mq
- s.c. ammessa (valore indicativo): 5.723,5 mq ;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 11.447 mq;

Subcomparto commerciale (superficie territoriale indicativa: 2.655 mq)

- R.C. su superficie territoriale (valore vincolante): 50%
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,6 mq/mq
- s.c. ammessa (valore indicativo): 1.327,5 mq ;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 1.593 mq;
- altezza massima: 10m, fatte salve esigenze tecnologiche per quanto riguarda il subcomparto a destinazione

- produttiva;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
 - distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
 - distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici per la destinazione produttiva, quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- realizzazione di opere di mitigazione rispetto all'adiacente ambito residenziale;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

Gli insediamenti a destinazione terziaria dovranno essere realizzati fronte strada, così come indicato graficamente. Dovranno essere garantiti l'accesso da via Leonardo da Vinci e la percorribilità pedonale sulla stessa.

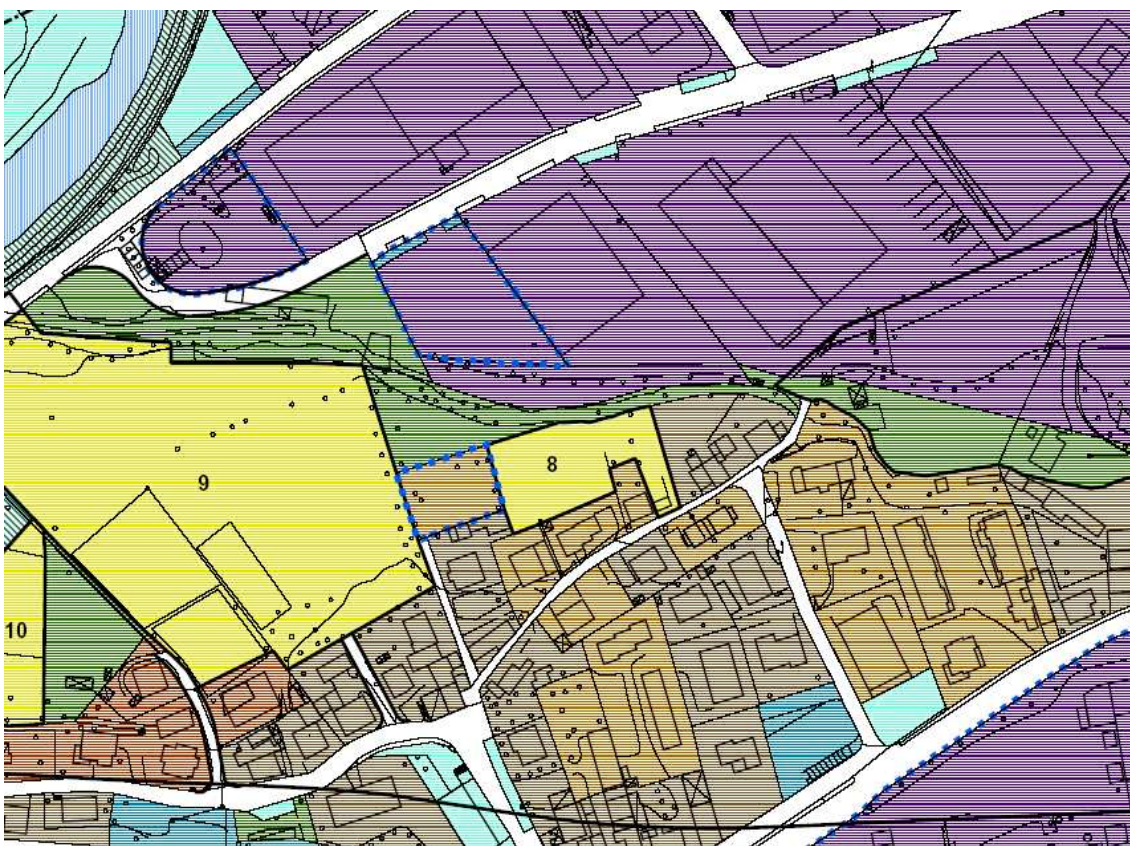
Ove possibile, dovrà essere realizzato un raccordo con la viabilità esistente della zona artigianale.

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

L'slp ammissibile è da intendersi comprensiva della slp degli edifici esistenti.

Ambito di trasformazione n. 8



Localizzazione

A nord-est del capoluogo, in località Foppo

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg prevalentemente come "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale previste a servizio della residenza e da destinarsi a spazi pubblici parco gioco e sport", all'interno di un ambito assoggettato a piano di lottizzazione di iniziativa privata (PL4) e parzialmente come zona B1 "Residenziali consolidate".

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fascia di esondazione C. Area interessata (lato ovest a confine con l'ambito di trasformazione 9) da classe 4 – Alveo attuale, corso d'acqua e reticolo idrico minore.

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Prevalentemente classe 5 – molto alta; parzialmente classe 4 – alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale a conferma di una previsione da PRG.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 2.482 2.214 mq;
- U.T. minimo ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile minima (valore vincolante): 868,7 774,90 mq;
- volume ammissibile minimo (valore indicativo: slp ammissibile minima x 3): 2.606,1 2.324,7 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.I. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

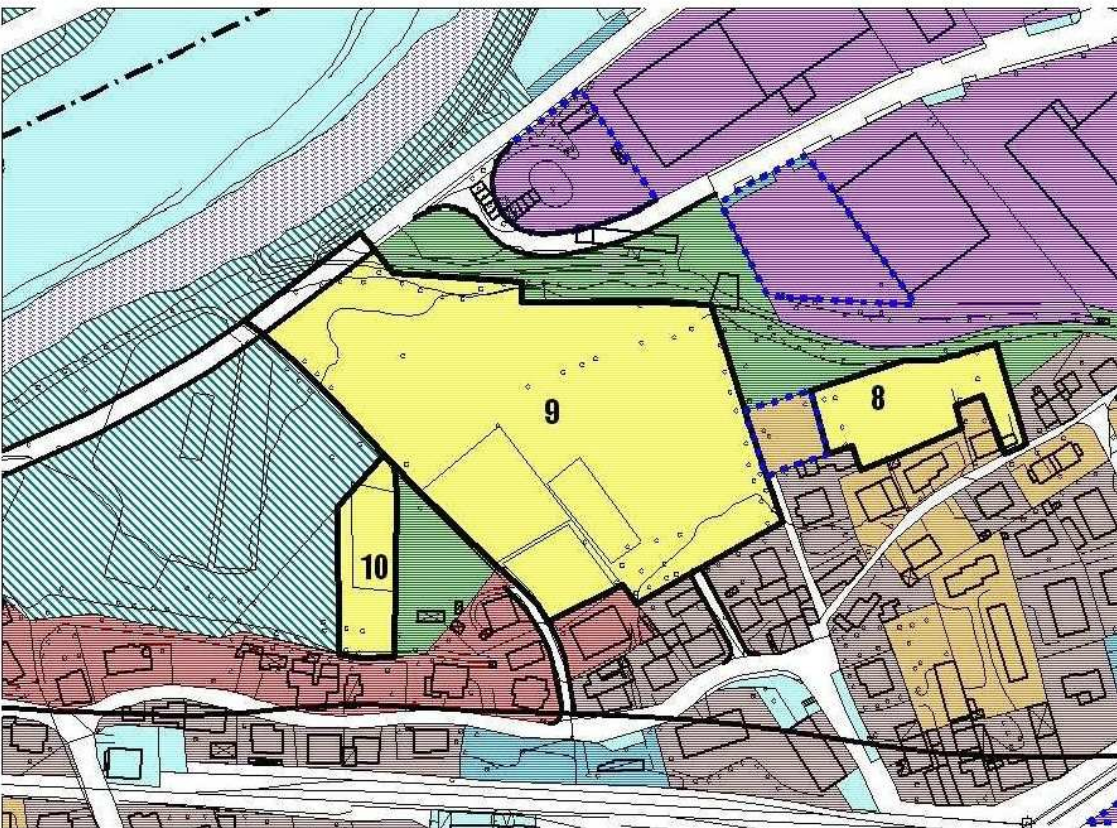
- Realizzazione collegamento viario con la viabilità esistente verso sud;
- individuazione di opere di mitigazione da realizzarsi rispetto alla zona produttiva a nord, in relazione anche alla presenza del reticolo idrico;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Ambito di trasformazione n. 9



Localizzazione

A nord-est del capoluogo, in località Foppo

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg parte come zona C4 "Polifunzionale di nuovo impianto" e parte come "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale previste a servizio della residenza e da destinarsi a spazi pubblici parco gioco e sport", all'interno di un ambito assoggettato a piano di lottizzazione di iniziativa privata (PL4).

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fascia di esondazione C. Area interessata (lato est a confine con l'ambito di trasformazione 8 ed area nord, a confine con area a destinazione produttiva) da classe 4 – Alveo attuale, corso d'acqua e reticolo idrico minore.

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 – molto alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale a conferma di una previsione da PRG.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 17.975mq;
- U.T. minimo ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile minima (valore vincolante): 6.291,25mq;
- volume ammissibile minimo (valore indicativo: slp ammissibile minima x 3): 18.873,75mc;
- altezza massima: 7,50 m. E'ammessa la deroga all'altezza massima, comunque non oltre i 9 m, previa presentazione di studio paesistico di dettaglio finalizzato alla verifica della compatibilità delle previsioni planivolumetriche con il contesto, vista anche la presenza del vincolo paesaggistico-ambientale di cui all'art. 142, comma 1, lett. c del D. Lgs. 42/2004: fasce di rispetto di fiumi e torrenti;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Collegamento alla viabilità esistente verso nord e verso sud
- individuazione di opere di mitigazione da realizzarsi rispetto alla contigua zona produttiva, in relazione anche alla presenza del reticolo idrico;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Al fine di garantire un corretto rapporto paesistico con il contesto ed evitare l'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo, in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto, dovranno essere verificate le seguenti disposizioni:

- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione,
- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificio,
- eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.

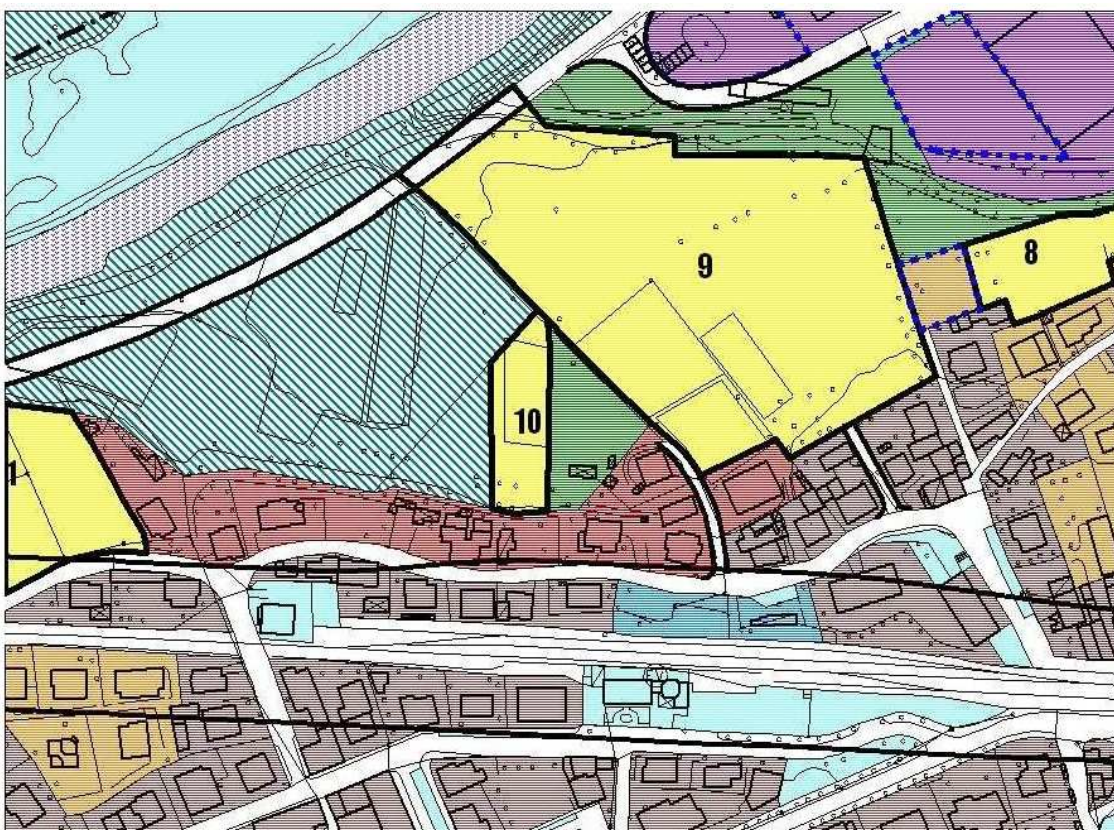
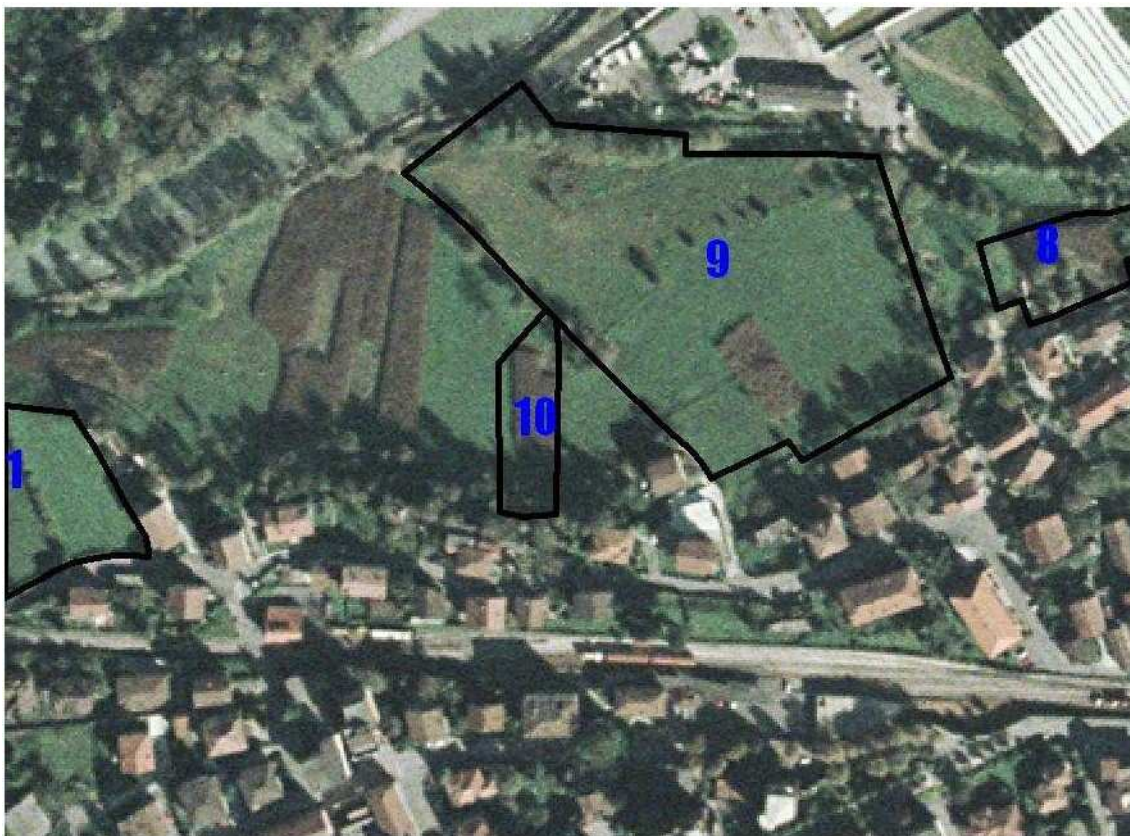
Norma particolare

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione di un'adeguata viabilità di accesso da nord. La previsione di accesso da sud è complementare e non può rappresentare l'unico accesso all'ambito.

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Ambito di trasformazione n. 10



Localizzazione

A nord-est del capoluogo, in località Foppo

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg come zona C4 "Polifunzionale di nuovo impianto" all'interno di un ambito assoggettato a piano di lottizzazione di iniziativa privata (PL4).

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fascia di esondazione C.

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Prevalentemente Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi; parzialmente (porzione sud - ovest) Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 – molto alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale a conferma di una previsione da PRG.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 1.675mq;
- U.T. minimo ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile minima (valore vincolante): 586,25mq;
- volume ammissibile minimo (valore indicativo: slp ammissibile minima x 3): 1758,75mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Collegamento alla viabilità esistente verso sud
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

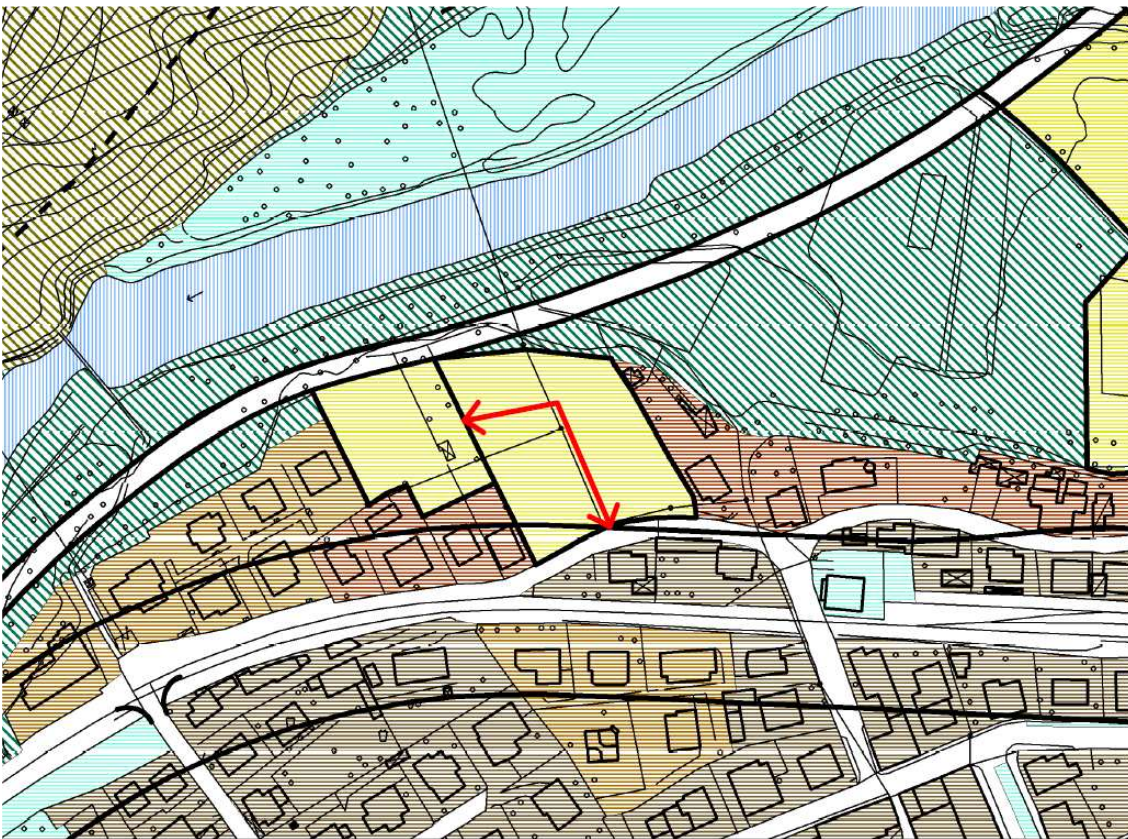
L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

L'slp ammissibile è da intendersi comprensiva della slp degli edifici esistenti.

Ambito di trasformazione n. 11

Ambito di trasformazione n. 11a



Localizzazione

A nord-est del capoluogo.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg come zona C2 "Residenziale di nuovo impianto" e parte come "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale previste a servizio della residenza e da destinarsi a spazi pubblici parco gioco e sport" all'interno di un ambito assoggettato a piano di lottizzazione di iniziativa privata (PL23).

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – Fascia di esondazione C.

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 – molto alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale a conferma di una previsione da PRG.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 6.341,5 4.176 mq;
- U.T. minimo ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile minima (valore vincolante): 2.219,5 1.461,60 mq;
- volume ammissibile minimo (valore indicativo: slp ammissibile minima x 3): 6.658,5 4.348,80 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

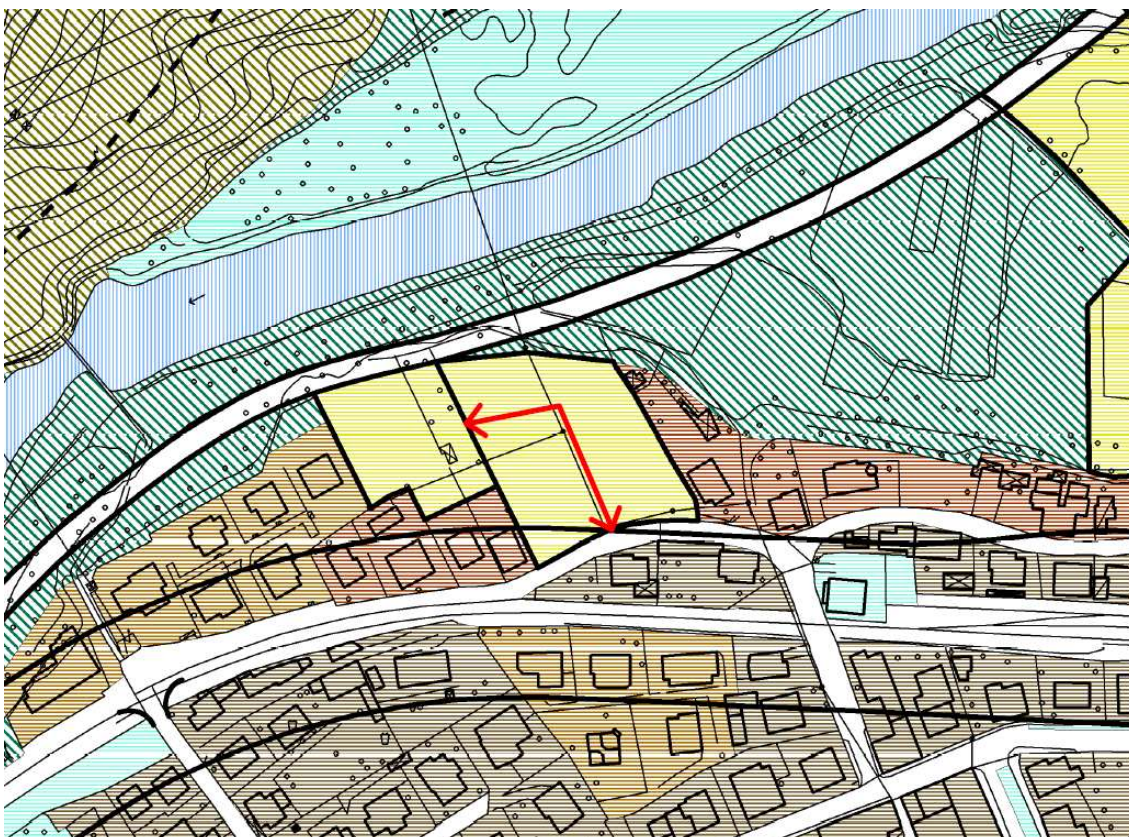
- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.
- **Realizzazione del collegamento viario con l'AT 11b come da indicazione grafica schematica di cui alla presente scheda garantendo l'accessibilità e l'allacciamento alle urbanizzazioni all'AdT 11b.**

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Ambito di trasformazione n. 11b



Localizzazione

A nord-est del capoluogo.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg come zona C2 "Residenziale di nuovo impianto" e parte come "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale previste a servizio della residenza e da destinarsi a spazi pubblici parco gioco e sport" all'interno di un ambito assoggettato a piano di lottizzazione di iniziativa privata (PL23).

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – Fascia di esondazione C.

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 – molto alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale a conferma di una previsione da PRG.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 6.341,5 2.165,5 mq;
- U.T. minimo ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile minima (valore vincolante): 2.219,5 757,75 mq;
- volume ammissibile minimo (valore indicativo: slp ammissibile minima x 3): 6.658,5 2.273,25 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.I. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

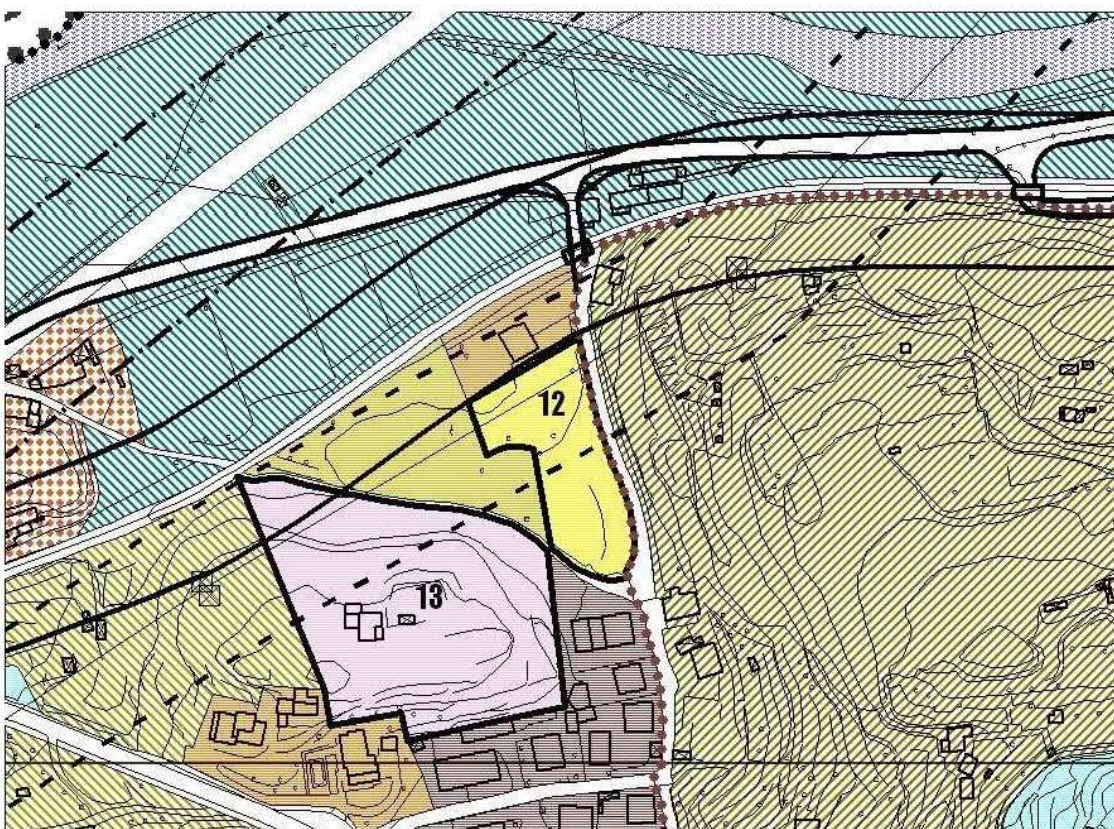
- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- **l'attuazione potrà avvenire successivamente all'attuazione dell'ambito 11a.**

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra

Ambito di trasformazione n. 12



Localizzazione

Nel capoluogo, ai piedi della collina del castello, ad ovest rispetto alla stessa.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg come "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale previste a servizio della residenza".

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Zone ubicate in posizione marginale rispetto alle precedenti (aree in terreno caratterizzate da elevata pendenza – superiore a 25° a basso grado di pericolosità).

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 – molto alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale, adeguamento della viabilità esistente ed eventuale potenziamento del sottopasso ferroviario.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 3.166 mq;
- U.T. minimo ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile minima (valore vincolante): 1108,1mq;
- volume ammissibile minimo (valore indicativo: slp ammissibile minima x 3): 3.324,3mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Al fine di garantire un corretto rapporto paesistico con il contesto ed evitare l'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo, le previsioni insediative dell'ambito dovranno essere precedute da un piano paesistico di contesto, di cui all'art. 87 delle NTA del PTCP, che tenga conto delle seguenti indicazioni desunte dalla scheda IV.1 dell'all I alle NTA del PTCP, di seguito riportate:

"In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

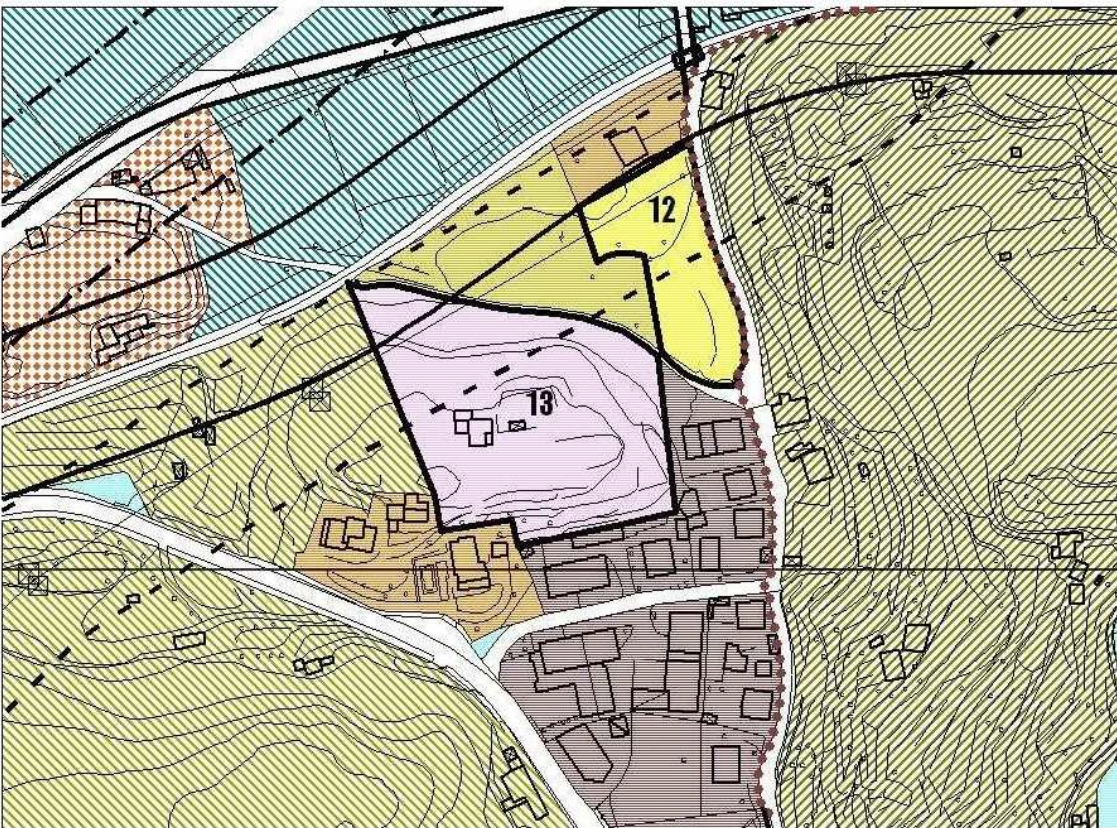
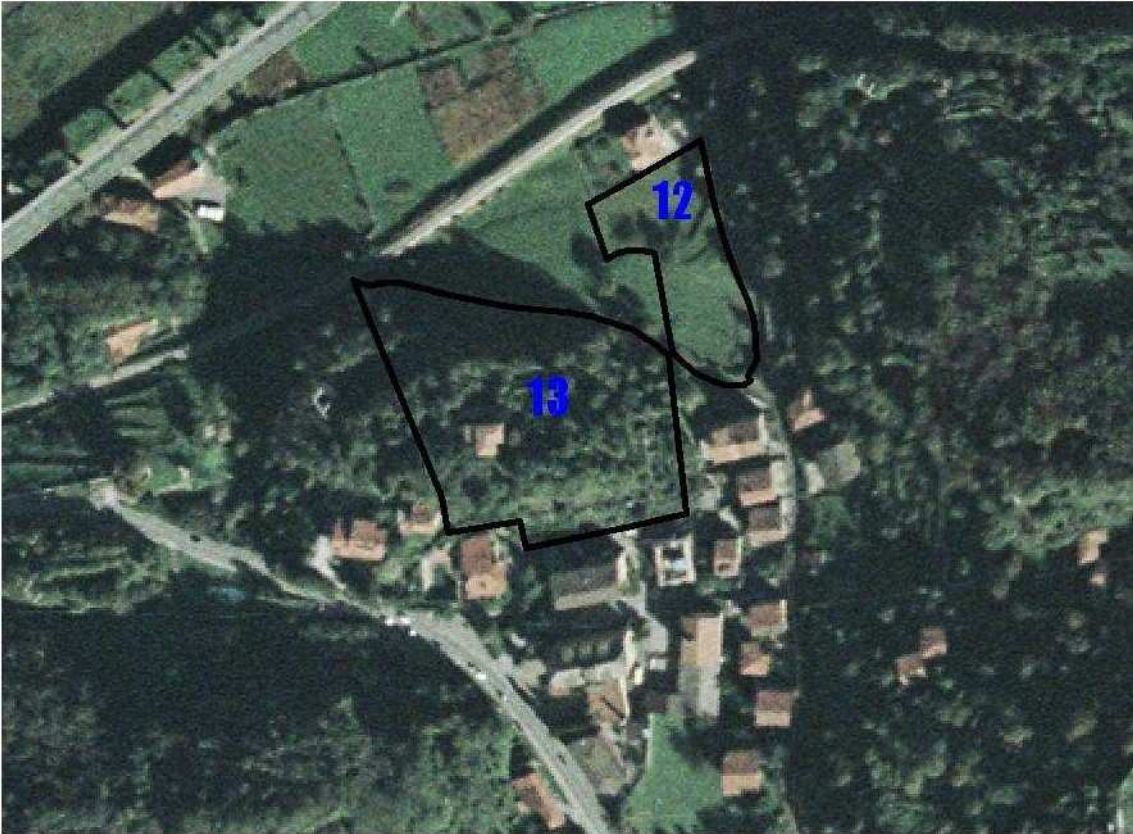
- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione,
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti,
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto,
- d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze".

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Ambito di trasformazione n. 13



Localizzazione

Nel capoluogo, sull'area collinare ad ovest della collina del castello.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg come zona B5 "Residenziale di interesse ambientale".

Classe di fattibilità geologica

Prevalentemente classe 2 – Zone ubicate in posizione marginale rispetto alle precedenti ("aree in terreno caratterizzate da elevata pendenza – superiore a 25° - con possibilità di destabilizzazione della copertura superficiale a causa anche della presenza di materiali eterogenei con livelli a scadenti caratteristiche geotecniche e/o con concentrazione di acque di scarico", ndr) a basso grado di pericolosità, parzialmente classe 3 – Aree soggette a crolli di massi e/o caratterizzate da elevata pendenza (superiore a 35°) con possibilità di scivolamento e/o crollo di blocchi rocciosi a causa delle scadenti caratteristiche geotecniche degli ammassi.

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: -

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 – molto alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere ricettivo.

Destinazioni d'uso

Attività ricettive, così come disciplinate dal precedente art. 1.17, ad esclusione di motel, residenza turistica, ostelli, campeggi.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 9.350 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,16 mq/mq;
- s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 1.500 mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 4.500 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Integrato di Intervento da sottoporre a specifica VAS e parere della Provincia al fine di verificare morfologia e qualità del progetto.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

La fase attuativa dovrà porre particolare attenzione all'aspetto di inserimento paesaggistico dell'intervento, garantendone la minimizzazione della visibilità (sia attraverso interventi di mimetismo, sia attraverso interventi di mascheramento) e comunque dovranno essere impiegate tipologie architettoniche, materiali e colorazioni coerenti con il contesto. Al proposito in fase attuativa dovrà essere prodotto uno specifico approfondimento paesaggistico con l'inserimento foto realistico del progetto considerando i principali punti di vista dai quali l'intervento potrebbe essere percepibile, con particolare riferimento alle aree pubbliche e di interesse turistico.

Al fine di garantire un corretto rapporto paesistico con il contesto ed evitare l'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo, le previsioni insediative dell'ambito dovranno essere precedute da un piano paesistico di contesto, di cui all'art. 87 delle NTA del PTCP, che tenga conto delle seguenti indicazioni desunte dalla scheda IV.1 dell'all I alle NTA del PTCP, di seguito riportate:

"In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione,
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti,
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto,
- d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze".

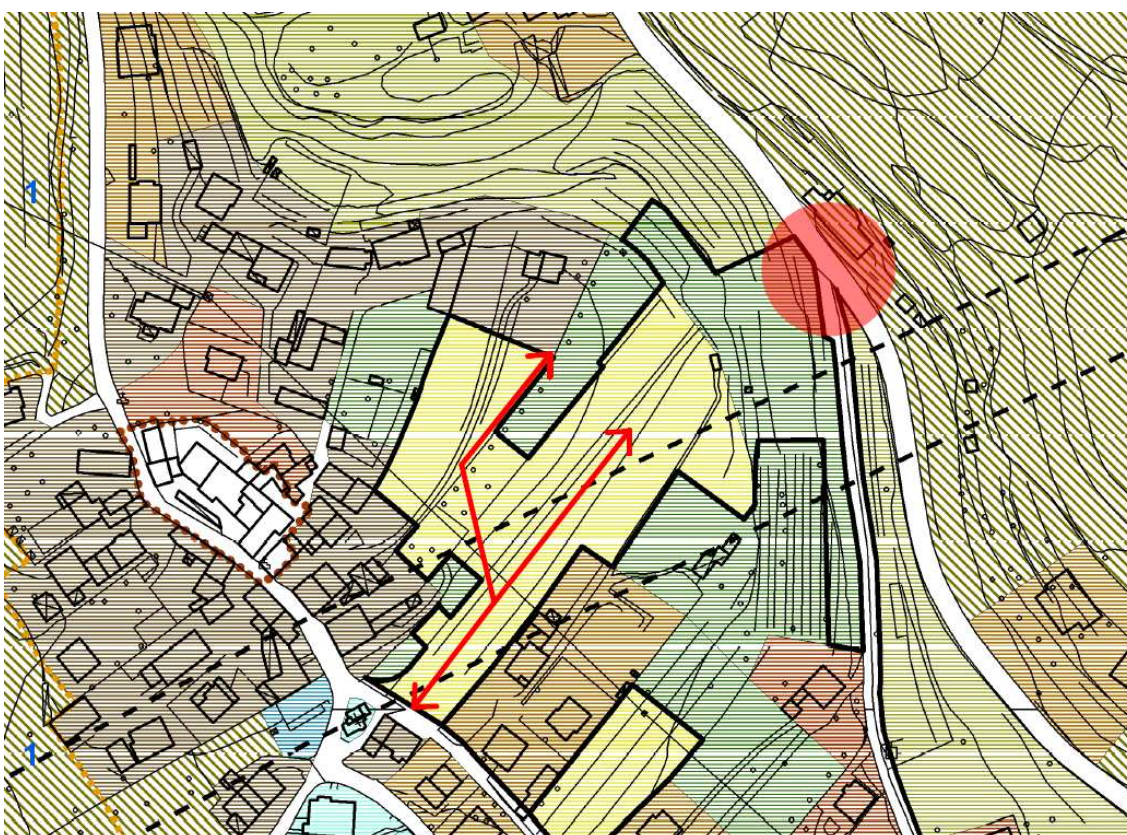
Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

L'slp ammissibile è da intendersi comprensiva della slp degli edifici esistenti.

Ambito di trasformazione n. 14



Localizzazione

Ad est della frazione di Mezzarro, in contiguità con l'abitato esistente.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg prevalentemente come zona E "Agricola – Ambito pedemontano e montano". E' parzialmente individuata anche come zona B1 "Residenziale consolidata", B3 "Residenziale di completamento", C1 "Residenziale di completamento" ed "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale previste a servizio della residenza".

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 - Zone ubicate in posizione marginale rispetto alle precedenti ("aree in terreno caratterizzate da elevata pendenza – superiore a 25° - con possibilità di destabilizzazione della copertura superficiale a causa anche della presenza di materiali eterogenei con livelli a scadenti caratteristiche geotecniche e/o con concentrazione di acque di scarico", ndr) a basso grado di pericolosità.

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche).

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 – alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale. Adeguamento viario della frazione Mezzarro.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 22.063 mq 13.916 mq, di cui 160,60mq da destinarsi a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto, così come individuate negli elaborati del Piano dei Servizi;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,18mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 4.000 2.400 mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 12.000 7.200 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Al fine di garantire un corretto rapporto paesistico con il contesto ed evitare l'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo, le previsioni insediative dell'ambito dovranno essere precedute da un piano paesistico di contesto, di cui all'art. 87 delle NTA del PTCP, che tenga conto delle seguenti indicazioni desunte dalla scheda IV.1 dell'all I alle NTA del PTCP, di seguito riportate:

"In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione,
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti,
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto,
- d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze".

- adeguamento viario della frazione di Mezzarro

- realizzazione del collegamento viario con l'AT 15, come da indicazione grafica schematica di cui alla presente scheda.

Norma particolare

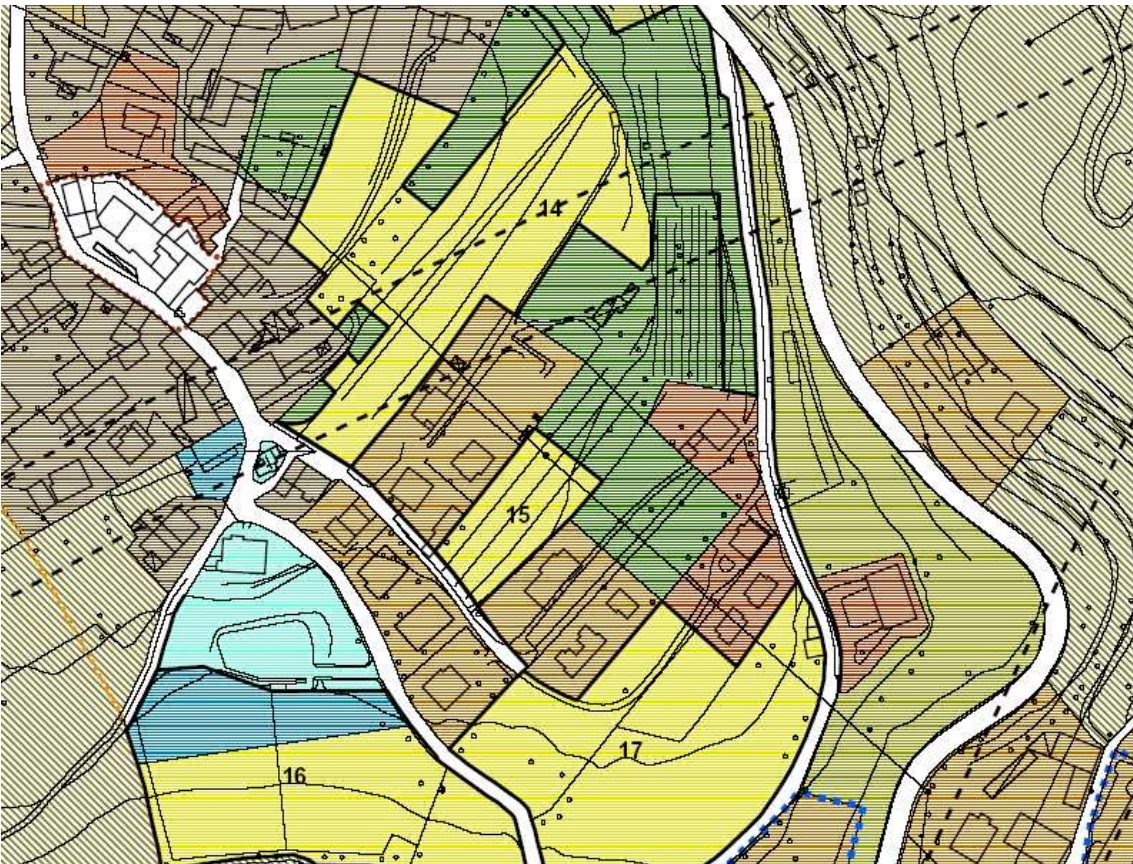
L'area terrazzata individuata all'interno dell'ambito come zona "verde privato" é in edificabile.

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Le due intersezioni esistenti L'intersezione esistente con la SP BS 345 e Via Dosso Portole (in direzione Mezzarro) (via Bilone – progr. km 86+040 e via Mezzarro – progr. km 85+555) dovranno dovrà essere messe messe in sicurezza, secondo le indicazioni del settore Manutenzioni e viabilità della Provincia, cui i progettisti dovranno indirizzarsi.

Ambito di trasformazione n. 15



Localizzazione

Ad est della frazione di Mezzarro.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg parte come zona E "Agricola – Ambito pedemontano e montano" e parte come zona C1 "Residenziale di completamento".

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 - Zone ubicate in posizione marginale rispetto alle precedenti ("aree in terreno caratterizzate da elevata pendenza – superiore a 25° - con possibilità di destabilizzazione della copertura superficiale a causa anche della presenza di materiali eterogenei con livelli a scadenti caratteristiche geotecniche e/o con concentrazione di acque di scarico", ndr) a basso grado di pericolosità.

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche).

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 – alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale. Adeguamento viario della frazione Mezzarro.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 4.953 1.924,6 mq;
- U.T. minimo ammesso (valore indicativo): 0,25 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile minima (valore vincolante): 1.238,25 481,15 mq,
- volume ammissibile minimo (valore indicativo: slp ammissibile minima x 3): 3.714,75 1.443,45 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Area da destinarsi ad allargamento stradale di Via Mezzarro finì al raggiungimento di una profondità complessiva di m 6 più relativo spazio per la realizzazione di marciapiede in luogo delle dotazioni previste nell'art. 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, Permesso di Costruire Convenzionato, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7 art. 1.15.

La convenzione allegata al Permesso di Costruire dovrà contenere idoneo atto di impegno alla cessione e messa a disposizione dell'area destinata ad allargamento stradale e formazione di marciapiede nel momento in cui l'A.C. realizzerà l'intervento di allargamento di via Mezzarro.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- realizzazione del collegamento viario con l'AT 14 come da grafica schematica di cui alla presente scheda.

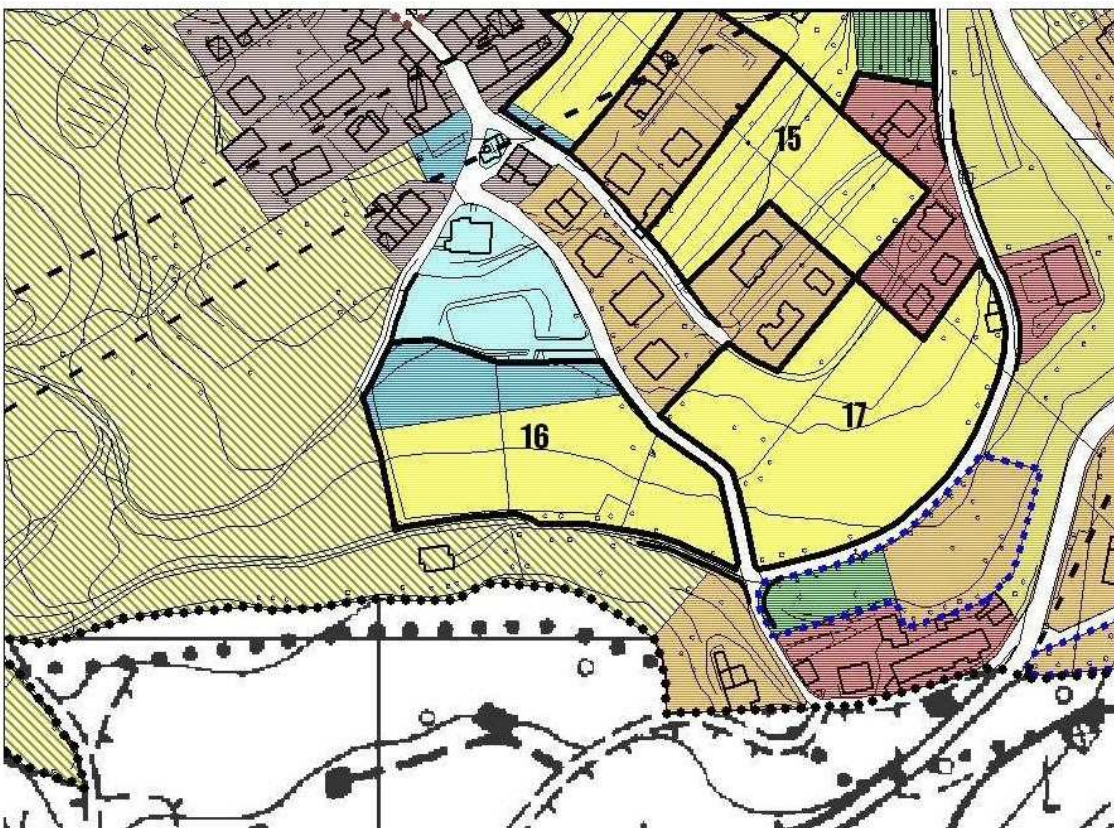
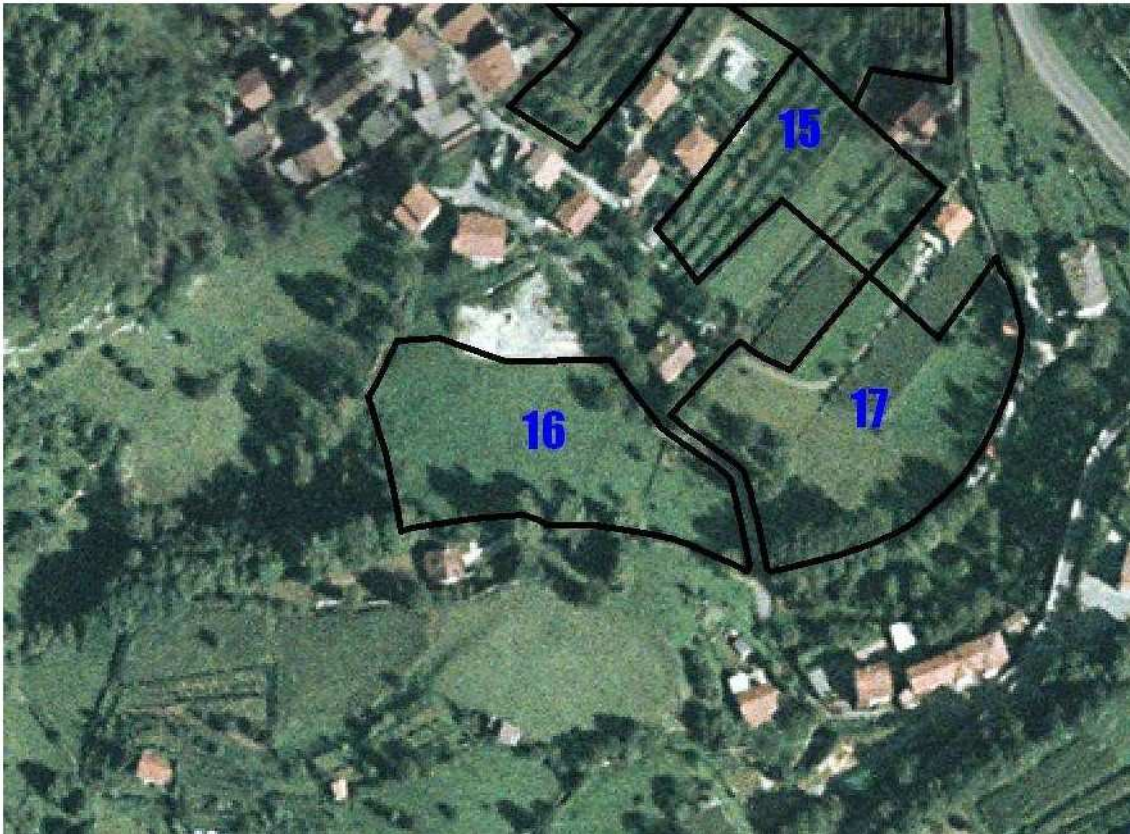
Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Le due intersezioni esistenti con la SP BS 345 (via Bilone – progr. km 86+040 e via Mezzarro – progr. km 85+555) dovranno essere messe in sicurezza, secondo le indicazioni del settore Manutenzioni e viabilità della Provincia, cui i progettisti dovranno indirizzarsi.

Ambito di trasformazione n. 16



Localizzazione

A sud della frazione di Mezzarro.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg parte come "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale previste a servizio della residenza e da destinarsi a spazi pubblici parco gioco e sport" e parte come "Zona agricola – Aree di interesse paesistico-ambientale".

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 - Zone ubicate in posizione marginale rispetto alle precedenti ("aree in terreno caratterizzate da elevata pendenza – superiore a 25° - con possibilità di destabilizzazione della copertura superficiale a causa anche della presenza di materiali eterogenei con livelli a scadenti caratteristiche geotecniche e/o con concentrazione di acque di scarico", ndr) a basso grado di pericolosità.

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche).

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 – alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale ed adeguamento del campo sportivo esistente.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 8.293 mq;

Subcomparto residenziale (superficie territoriale indicativa: 6.011 mq)

- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,25 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 1.500 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 4.500 mc;

Subcomparto SP (superficie territoriale indicativa: 2.282 mq)

- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,02 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 100 mq per strutture accessorie al campo sportivo;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 300 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.
Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.
Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Al fine di garantire un corretto rapporto paesistico con il contesto ed evitare l'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo, le previsioni insediative dell'ambito dovranno essere precedute da un piano paesistico di contesto, di cui all'art. 87 delle NTA del PTCP, che tenga conto delle seguenti indicazioni desunte dalla scheda IV.1 dell'all I alle NTA del PTCP, di seguito riportate:

“In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione,
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti,
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto,
- d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze”.

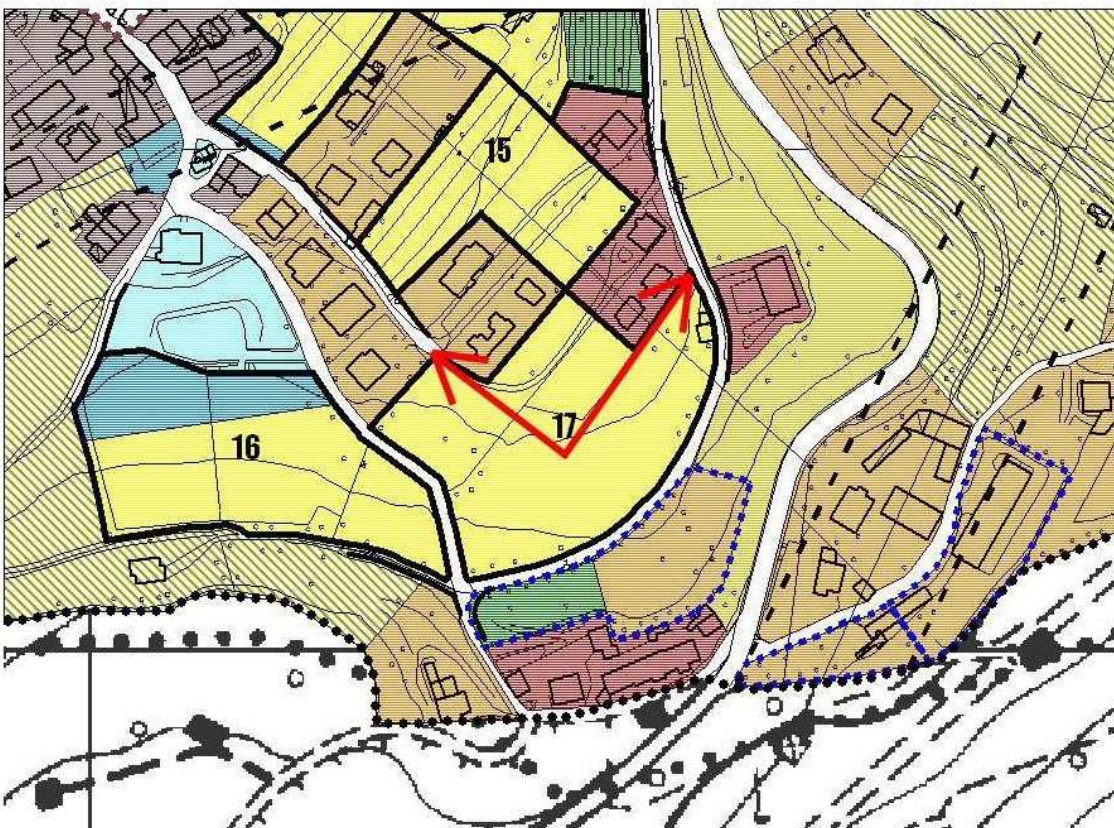
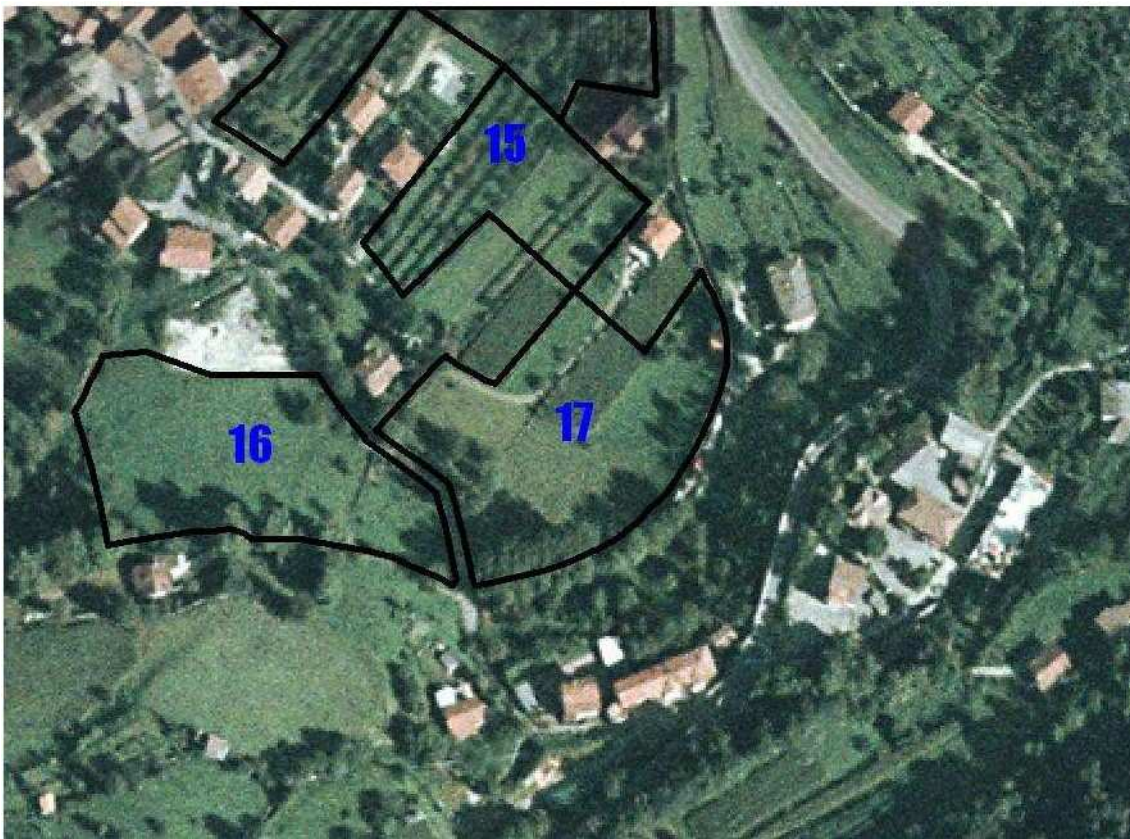
Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal “borsino”, secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Le due intersezioni esistenti con la SP BS 345 (via Bilone – progr. km 86+040 e via Mezzarro – progr. km 85+555) dovranno essere messe in sicurezza, secondo le indicazioni del settore Manutenzioni e viabilità della Provincia, cui i progettisti dovranno indirizzarsi.

Ambito di trasformazione n. 17



Localizzazione

A sud della frazione di Mezzarro.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg parte come "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale previste a servizio della residenza e da destinarsi a spazi pubblici parco gioco e sport" e parte come zona E "Agricola – Ambito pedemontano e montano"

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 - Zone ubicate in posizione marginale rispetto alle precedenti ("aree in terreno caratterizzate da elevata pendenza – superiore a 25° - con possibilità di destabilizzazione della copertura superficiale a causa anche della presenza di materiali eterogenei con livelli a scadenti caratteristiche geotecniche e/o con concentrazione di acque di scarico", ndr) a basso grado di pericolosità.

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche).

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 – alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale e realizzazione di un collegamento viario con la viabilità di collegamento alla SP345.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 9.342 mq;
- U.T. minimo ammesso (valore indicativo): 0,25 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile minima (valore vincolante): 2.335,5 mq;
- volume ammissibile minimo (valore indicativo: slp ammissibile minima x 3): 7.006,5 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Al fine di garantire un corretto rapporto paesistico con il contesto ed evitare l'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo, le previsioni insediative dell'ambito dovranno essere precedute da un piano paesistico di contesto, di cui all'art. 87 delle NTA del PTCP, che tenga conto delle seguenti indicazioni desunte dalla scheda IV.1 dell'all I alle NTA del PTCP, di seguito riportate:

"In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione,
 - b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti,
 - c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto,
 - d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenee alle preesistenze".
- adeguamento viario della frazione di Mezzarro: realizzazione di un collegamento viario con la viabilità di collegamento alla SP345.

Norma particolare

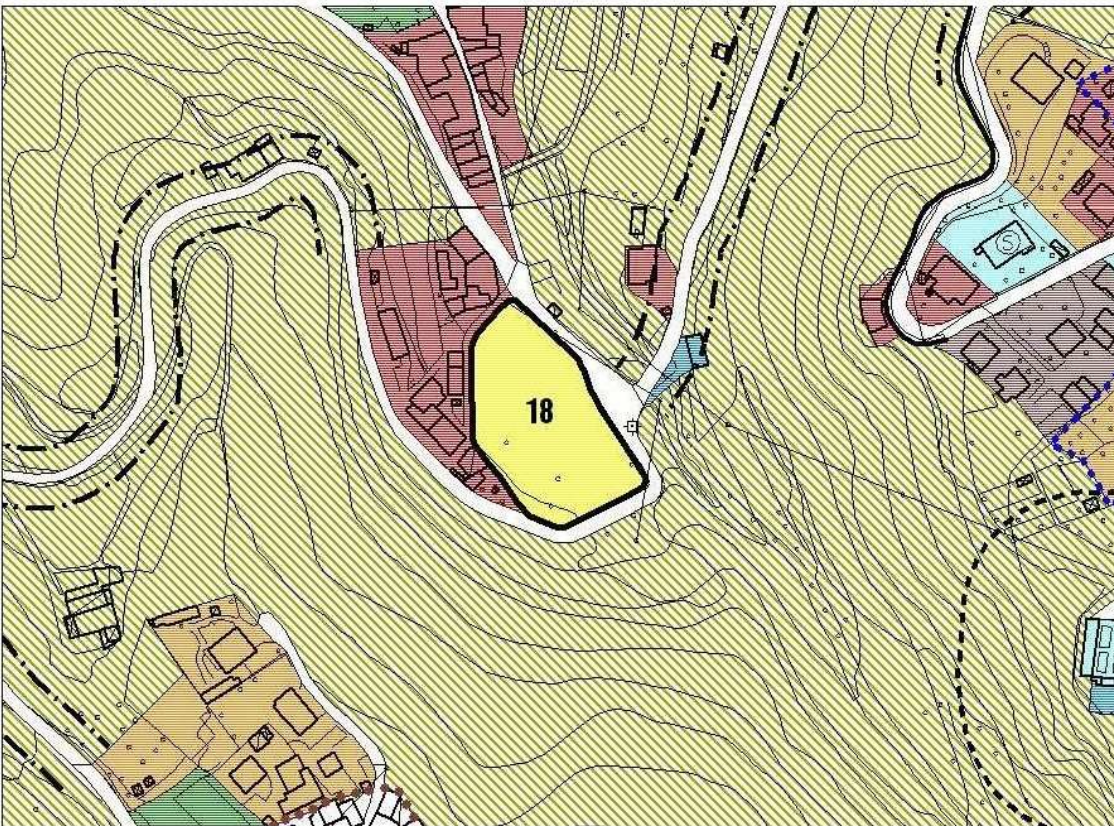
L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

L'slp ammissibile è da intendersi comprensiva della slp degli edifici esistenti.

Le due intersezioni esistenti con la SP BS 345 (via Bilone – progr. km 86+040 e via Mezzarro – progr. km 85+555) dovranno essere messe in sicurezza, secondo le indicazioni del settore Manutenzioni e viabilità della Provincia, cui i progettisti dovranno indirizzarsi.

Ambito di trasformazione n. 18



Localizzazione

Contiguo alla viabilità che collega la località Pilo con Campogrande.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg come "Ambito assoggettato a strumento urbanistico attuativo – Piano di lottizzazione di iniziativa privata (PL11)", zona C2 residenziale di nuovo impianto ed "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale previste a servizio della residenza da destinarsi a spazi pubblici parco gioco e sport e parcheggi di uso pubblico di superficie".

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 - Zone ubicate in posizione marginale rispetto alle precedenti ("aree in terreno caratterizzate da elevata pendenza – superiore a 25° - con possibilità di destabilizzazione della copertura superficiale a causa anche della presenza di materiali eterogenei con livelli a scadenti caratteristiche geotecniche e/o con concentrazione di acque di scarico", ndr) a basso grado di pericolosità.

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: -

Scenario Pericolosità Sismica Locale: -

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 – molto alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale a conferma di una previsione da PRG e contestuale adeguamento viario con realizzazione di percorso pedonale su fronte strada.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 3.880 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 1.358 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile minima x 3): 4.074 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

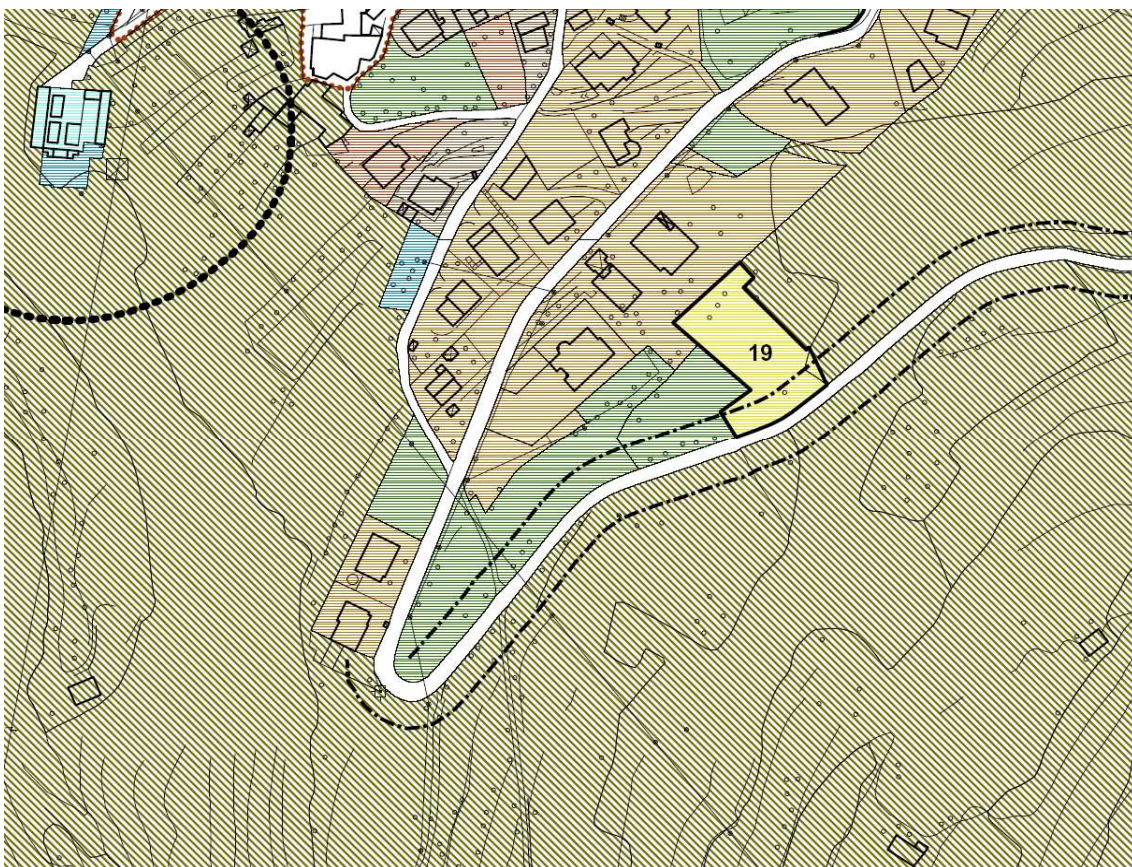
- Realizzazione di percorso pedonale su fronte strada;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Ambito di trasformazione n. 19



Localizzazione

A sud della frazione Pescarzo, contiguo alla SS345 che conduce ad Astrio.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg prevalentemente come zona E "Agricola – Ambito pedemontano e montano" e parte come "Aree riservate alla viabilità e relative fasce di rispetto".

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 - Zone ubicate in posizione marginale rispetto alle precedenti ("aree in terreno caratterizzate da elevata pendenza – superiore a 25° - con possibilità di destabilizzazione della copertura superficiale a causa anche della presenza di materiali eterogenei con livelli a scadenti caratteristiche geotecniche e/o con concentrazione di acque di scarico", ndr) a basso grado di pericolosità.

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche).

Classe di sensibilità paesistica

Prevalentemente classe 4 – alta; parzialmente classe 5 – molto alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale. Valorizzazione del collegamento pedonale che insiste sul tracciato della vecchia strada comunale, realizzazione area SP e contestuale adeguamento della viabilità a monte (realizzazione percorso pedonale).

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 6.106,5mq 1.736 mq di cui 1390 mq da destinarsi a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto, così come individuate negli elaborati del Piano dei Servizi;
- U.T. minimo ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile minima (valore vincolante): 2137,28 607,6 mq
- volume ammissibile minimo (valore indicativo: slp ammissibile minima x 3): 6.411,84 1.822,8 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Adeguamento della viabilità a monte (realizzazione percorso pedonale);
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- salvaguardia di eventuali presenze arboree significative.

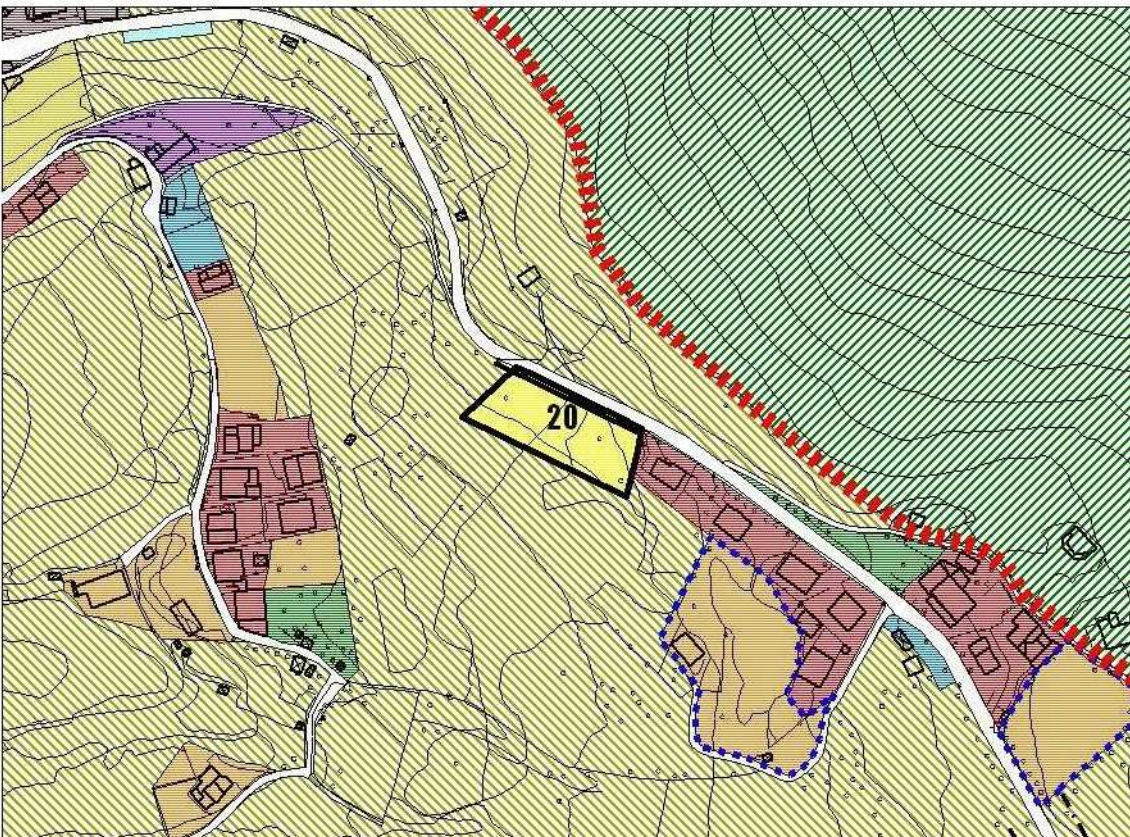
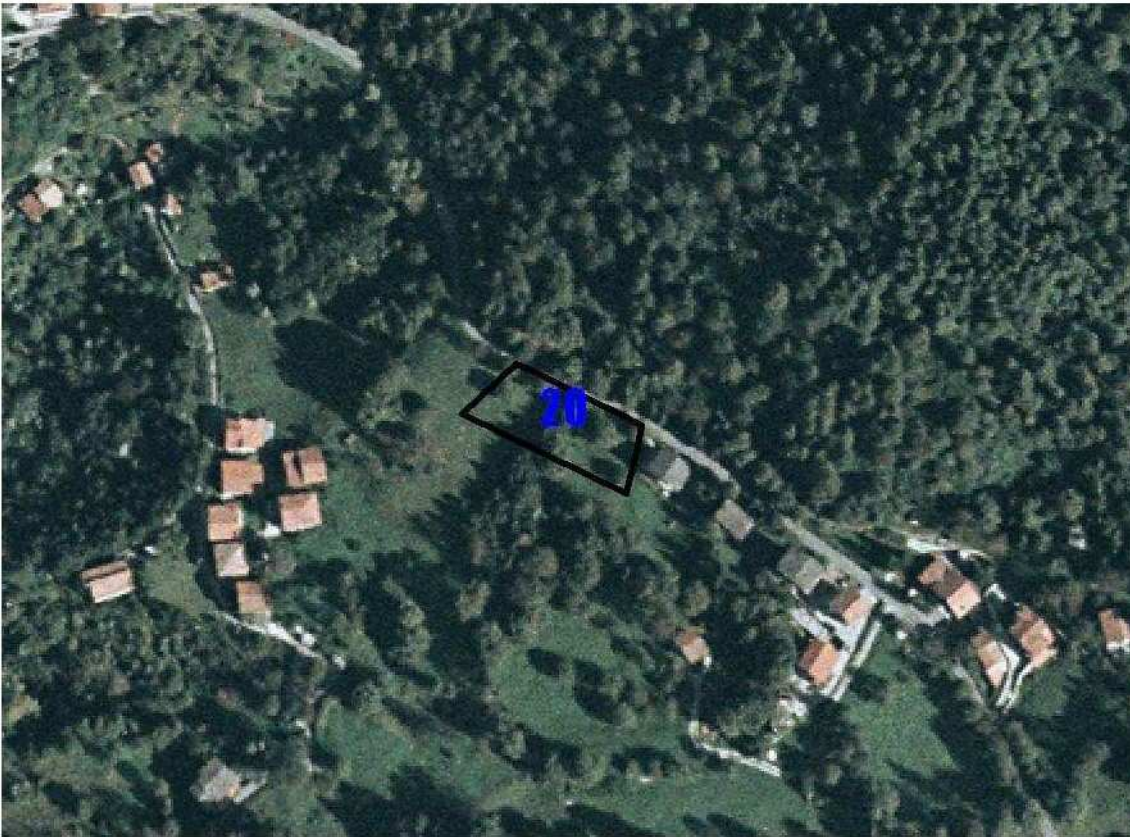
Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

In fase attuativa, la relazione geologico sismica dovrà approfondire il tema delle venute d'acqua citate, individuando i presidi necessari per garantire la sicurezza delle opere realizzate e per preservare il regime idrogeologico e idraulico locale, comunque specificando che sono sempre da minimizzare gli intubamenti.

Ambito di trasformazione n. 20



Localizzazione

A sud della frazione Astrio, contiguo alla SS345.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg prevalentemente come "Zona agricola – Aree di interesse paesistico-ambientale." e parte come "Aree riservate alla viabilità e relative fasce di rispetto".

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 - Zone ubicate in posizione marginale rispetto alle precedenti ("aree in terreno caratterizzate da elevata pendenza – superiore a 25° - con possibilità di destabilizzazione della copertura superficiale a causa anche della presenza di materiali eterogenei con livelli a scadenti caratteristiche geotecniche e/o con concentrazione di acque di scarico", ndr) a basso grado di pericolosità.

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche).

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 – molto alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale. Adeguamento viario.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 1.742 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 609,7 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 1.829,1 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione

attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Allargamento stradale
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Al fine di garantire un corretto rapporto paesistico con il contesto ed evitare l'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo, le previsioni insediative dell'ambito dovranno essere precedute da un piano paesistico dicontesto, di cui all'art. 87 delle NTA del PTCP, che tenga conto delle seguenti indicazioni desunte dalla scheda IV.1 dell'all I alle NTA del PTCP, di seguito riportate:

"In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

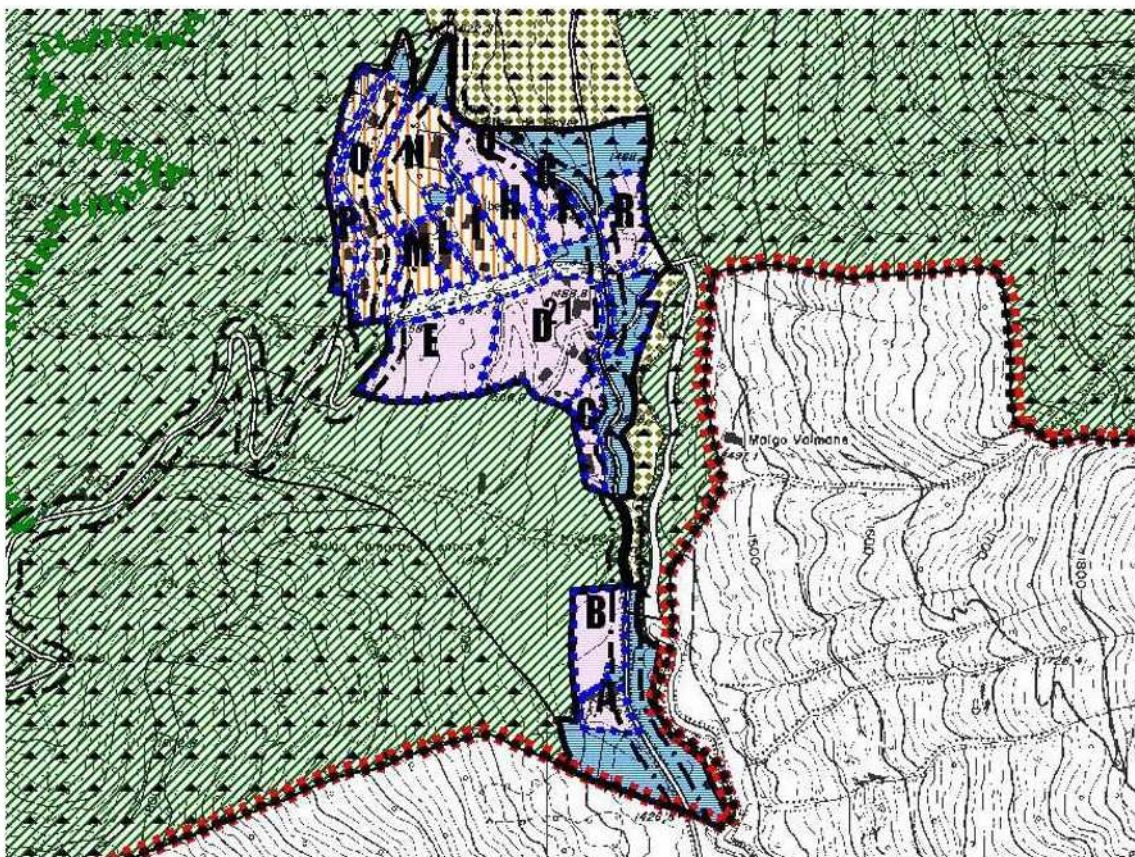
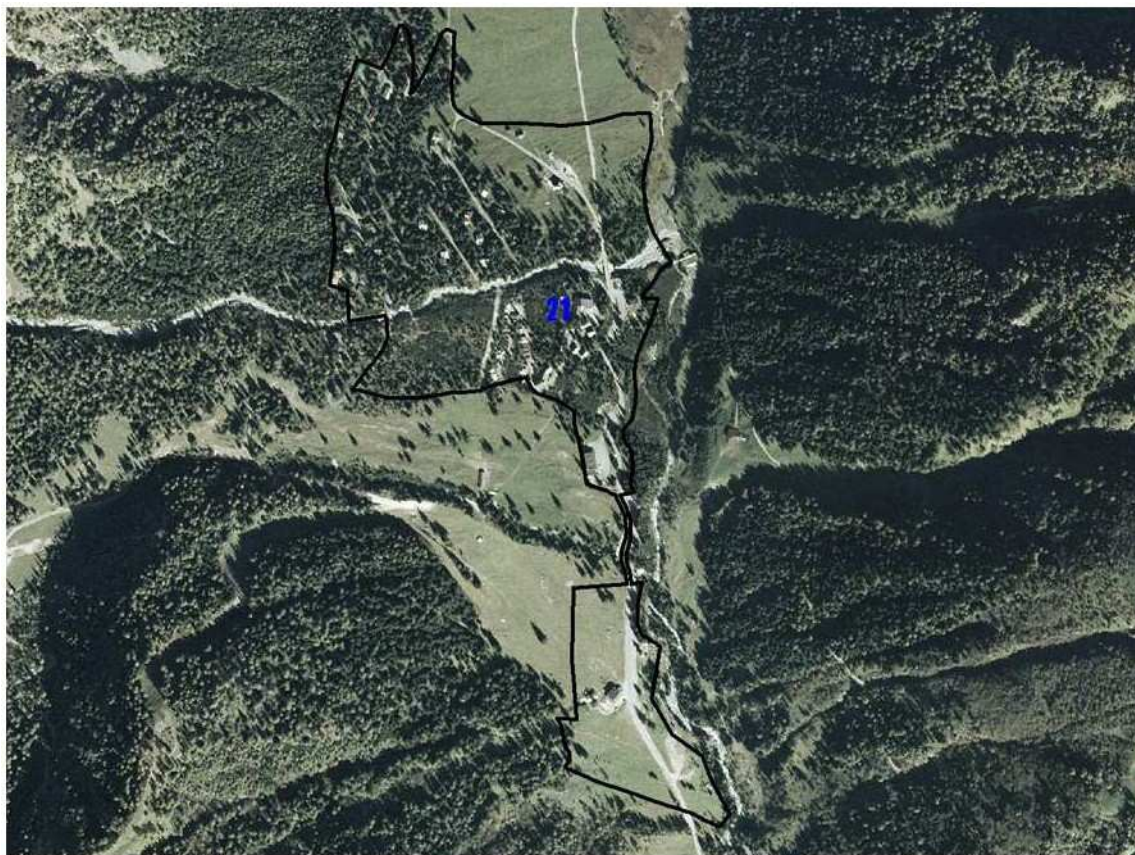
- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione,
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti,
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto,
- d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze".

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Ambito di trasformazione n. 21



Localizzazione

L'ambito è localizzato in località Gaver, in prossimità del confine comunale con Bagolino ed è costituito da insediamenti esistenti di tipo turistico, residenziale e ricettivo e costituisce la "porta" sud-est del Parco Regionale dell'Adamello.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è inclusa nel Parco Regionale dell'Adamello. Il PRG, conformemente al PTC del Parco, individuava aree ZPT – Zona Prati Terrazzati e ZAT – Zona Attrezzature ed insediamenti turistici, all'interno delle quali erano individuate aree destinate a:

- residenze turistiche
- strutture ricettive all'aperto
- strutture ricettive
- aree a servizio degli insediamenti turistici.

Per le ZAT il PRG prescriveva che gli strumenti attuativi fossero coordinati da un Piano di Inquadramento di esclusiva iniziativa pubblica, che è stato approvato dal Comune di Breno con D.C.C. n. 19 del 4 luglio 2005.

Attualmente è in fase di approvazione la IV proposta di variante al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Classe di fattibilità geologica

Area nord

Prevalentemente classe 3 – Aree esterna alla precedente ("aree potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione, della fase liquida e fangosa su conoide, di media energia", ndr) potenzialmente interessate da deviazioni delle acque di piena a bassa energia idraulica e/o aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza; parzialmente classe 3 – Aree caratterizzate da elevata pendenza (> 45° in roccia e > 35° in terreno) tale da rendere potenzialmente instabili le masse rocciose in affioramento e le coltri di depositi superficiali. Interessata da classe 4 – alveo attuale, corso d'acqua e reticolo idrico minore e da classe 4 – aree potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione, della fase liquida e fangosa su conoide, di media energia.

Area sud

Prevalentemente classe 3 – Aree caratterizzate da elevata pendenza (> 45° in roccia e > 35° in terreno) tale da rendere potenzialmente instabili le masse rocciose in affioramento e le coltri di depositi superficiali. Area interessata da classe 4 - alveo attuale, corso d'acqua e reticolo idrico minore e da classe 4 – aree esondabili con pericolosità molto elevata.

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica.

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Prevalentemente Z4b - zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre; parzialmente Z4a - zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 – molto alta.

Obiettivi della trasformazione

Potenziamento della località dal punto di vista turistico ed adeguamento delle infrastrutture e dei servizi ad essa connessi.

Destinazioni d'uso

Sub – comparto A

Attività ricettive, così come disciplinate dal precedente art. 1.17, ad esclusione di motel, residence, ostelli, campeggi. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività ricettive:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

Sub – comparto B

Attività ricettive, così come disciplinate dal precedente art. 1.17, ad esclusione di motel, residence, ostelli, campeggi. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività ricettive:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

Sub – comparto C

Attività ricettive, così come disciplinate dal precedente art. 1.17, ad esclusione di motel, residence, campeggi.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività ricettive:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

Sub – comparto D

Attività ricettive, così come disciplinate dal precedente art. 1.17, ad esclusione di motel, residence, ostelli, campeggi.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività ricettive:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

Sub – comparto E

Attività ricettive, così come disciplinate dal precedente art. 1.17, ad esclusione di motel, residence, ostelli, campeggi. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività ricettive:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

Sub – comparto F

Attività ricettive, così come disciplinate dal precedente art. 1.17, ad esclusione di motel, residence, ostelli, campeggi. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività ricettive:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

Sub – comparto G

Attività ricettive, così come disciplinate dal precedente art. 1.17, ad esclusione di motel, residence, ostelli, campeggi. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività ricettive:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

Sub – comparto H

Residenza – casa di villeggiatura, così come disciplinata dal precedente art. 1.17. E'ammessa la destinazione "residence" di cui all'art. 1.17, comma 7 delle NTA.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

Sub – comparto I

Residenza – casa di villeggiatura, così come disciplinata dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;

- pubblici esercizi.

Sub – comparto L

Residenza – casa di villeggiatura, così come disciplinata dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

Sub – comparto M

Residenza – casa di villeggiatura, così come disciplinata dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

Sub – comparto N

Residenza – casa di villeggiatura, così come disciplinata dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

Sub – comparto O

Residenza – casa di villeggiatura, così come disciplinata dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

Sub – comparto P

Residenza – casa di villeggiatura, così come disciplinata dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

Sub – comparto Q

Attività ricettive, così come disciplinate dal precedente art. 1.17, ad esclusione di alberghi, motel, residence, ostelli.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività ricettive:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

Sub – comparto R

Attività ricettive, così come disciplinate dal precedente art. 1.17, ad esclusione di alberghi, motel, residence, ostelli.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività ricettive:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

Indici urbanistici

Superficie territoriale indicativa: 305.268 mq, di cui 78.826,38 mq da destinarsi a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto, così come individuate negli elaborati del Piano dei Servizi

Sub – comparto A

- superficie territoriale indicativa: 5.554 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,33 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 5.520 mc;
- s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 1.840 mq, comprensivi della slp esistente. E' ammessa la realizzazione di una struttura destinata allo svago per una slp massima ammissibile pari a 300 mq e di una struttura da destinare a scuola di sci per una slp massima ammissibile pari a 250 mq;
- altezza massima: 9 m;

Sub – comparto B

- superficie territoriale indicativa: 13.247 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,1 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 3.975 mc;
- s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 1.325 mq;
- altezza massima: 9 m;

Sub – comparto C

- superficie territoriale indicativa: 7.133 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,5 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 10.680 mc;
- s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 960 mq, comprensivi della slp esistente per attività ricettive – alberghi (albergo Europa);
2.600 mq per attività ricettive – ostello
per un totale di 3.560 mq di slp;
- altezza massima: 9 m;

Sub – comparto D

- superficie territoriale indicativa: 30.220 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): - mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 1.350 mc in aggiunta al volume esistente;
- s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 450 mq in aggiunta alla slp esistente;
- altezza massima: 9 m;

Sub – comparto E

- superficie territoriale indicativa: 24.700 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,14 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 10.800 mc;
- s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 3.600 mq;
- altezza massima: 7 m;

Sub – comparto F

- superficie territoriale indicativa: 4.170 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,7 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 9.000 mc;
- s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 3.000 mq;
- altezza massima: 9 m;

Sub – comparto G

- superficie territoriale indicativa: 2.620 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,34 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 2.730 mc;
- s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 910 mq, comprensivi della slp esistente;
- altezza massima: 9 m;

Sub – comparto H

- superficie territoriale indicativa: 9.615 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,1 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 2.884,5 mc;
- s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 961,5 mq;
- altezza massima: 7 m;

Sub – comparto I

- superficie territoriale indicativa: 8.761 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,1 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 2.628 mc;
- s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 876 mq, comprensivi della slp esistente;
- altezza massima: 7 m;

Sub – comparto L

- superficie territoriale indicativa: 4.924 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,1 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 1.470 mc;
- s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 490 mq, comprensivi della slp esistente;
- altezza massima: 7 m;

Sub – comparto M

- superficie territoriale indicativa: 5.655 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,1 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 1.800 mc;
- s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 565 mq;
- altezza massima: 7 m;

Sub – comparto N

- superficie territoriale indicativa: 17.670 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,1 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 5.301 mc;
- s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 1.767 mq, comprensivi della slp esistente;
- altezza massima: 7 m;

Sub – comparto O

- superficie territoriale indicativa: 20.620 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,1 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 6.186 mc;
- s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 2.062 mq, comprensivi della slp esistente;
- altezza massima: 7 m;

Sub – comparto P

- superficie territoriale indicativa: 9.945 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,1 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 2.985 mc;
- s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 995 mq, comprensivi della slp esistente;
- altezza massima: 7 m;

Sub – comparto Q

- superficie territoriale indicativa: 9.516 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,04 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 1.050 mc;
- s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 350 mq per la realizzazione di strutture di servizio annesse all'attività ricettiva;
- altezza massima: 4,5 m;
- é ammessa la realizzazione di n° 100 piazzole per strutture ricettive all'aperto

Sub – comparto R

- superficie territoriale indicativa: 9.012 mq;
 - U.T. ammesso (valore indicativo): 0,04 mq/mq;
 - volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 1.050 mc;
 - s.l.p. **massima** ammissibile (valore vincolante): 350 mq per la realizzazione di strutture annesse all'attività ricettiva;
 - altezza massima: 4,5 m;
 - é ammessa la realizzazione di n° 100 piazzole per strutture ricettive all'aperto
-
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
 - distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
 - distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. L'Amministrazione Comunale (...) si impegna a subordinare l'attuazione dell'AdT 21 a l'ulteriore verifica congiunta con la Provincia degli aspetti di carattere sovracomunale anche attraverso specifiche modalità attuative previste dal PTCP (progetti strategici) o accordi di programma di rilievo regionale.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.
Al fine di garantire un corretto rapporto paesistico con il contesto ed evitare l'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo, le previsioni insediative dell'ambito dovranno essere precedute da un piano paesistico di contesto, di cui all'art. 87 delle NTA del PTCP, che tenga conto delle seguenti indicazioni desunte dalla scheda IV.1 dell'all I alle NTA del PTCP, di seguito riportate:
"In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione,
 - b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti,
 - c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto,
 - d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze".

Norma particolare

Il Piano particolareggiato dovrà:

- essere sottoposto nella sua interezza alla procedura di Valutazione di Incidenza
- verificare e definire la dotazione infrastrutturale complessiva, in particolare in merito al tema dello smaltimento dei reflui
- definire le modalità di ripartizione delle opere tra i sub-ambiti individuati
- definire la priorità di attuazione dei sub-ambiti (individuazione di un nucleo minimo)
- definire i contenuti della convenzione urbanistica
- effettuare uno studio paesistico d'ambito

Prescrizioni: dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di smaltimento dei reflui

Per il sub - comparto "E" si prescrive un'edificazione accorpata in un massimo di due edifici.

La piattaforma stradale della provinciale SPBS 669, tenuto conto dei flussi di traffico attratti, dovrà essere adeguata alle sezioni di legge e messa in sicurezza, con la realizzazione di marciapiedi su entrambi i lati; dovranno essere regolamentati i parcheggi, con regolarizzazione degli accessi diretti sulla SPBS 669, infine dovrà essere realizzato un adeguato sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche di superficie. Si prescrive pertanto la concertazione tra i progettisti dell'intervento e il settore Manutenzioni e viabilità della Provincia di Brescia, fin dalle fasi preliminari di progettazione degli interventi suddetti al fine di pervenire a soluzioni ottimali per quanto attiene alla sistemazione degli accessi e delle opere previste in fascia di rispetto stradale. Nell'ambito dei singoli procedimenti di autorizzazione/nulla osta saranno specificate le opere che dovranno essere realizzate.

Tutte le porzioni dell'ambito che rientrano in classe di fattibilità geologica 4 sono escluse dalle possibilità edificatorie o da interventi di alterazione dello stato dei luoghi non finalizzati alla riduzione delle condizioni di rischio.

Dovranno inoltre essere rispettate le misure di mitigazione e compensazione previste dallo Studio di Incidenza riportate a seguire.

A - INCIDENZA IN FASE DI REALIZZAZIONE (CANTIERE)

Componente ambientale	Tipologia di impatto	Misure di mitigazione	Misure di compensazione
Atmosfera e clima	Produzione e diffusione di polveri dovuta alle operazioni di sbancamento del suolo necessarie per l'eventuale realizzazione delle fondazioni delle nuove edificazioni, dei parcheggi e degli accessi.	Adozione in cantiere di specifiche misure gestionali, quali: <ul style="list-style-type: none"> - periodica pulizia, irrorazione e umidificazione delle piste di cantiere e delle aree di circolazione dei mezzi d'opera; - limitazione della velocità dei mezzi d'opera su tutte le aree di cantiere (v max. 30 km/h); - nelle operazioni di conferimento in cantiere di materiali inerti (sabbie, ghiaie, terre) garantire l'utilizzo di mezzi pesanti con cassoni telonati per limitare ulteriormente il sollevamento e la dispersione verso le aree limitrofe di polveri e frazioni fini; - protezione adeguata degli eventuali depositi di materiale sciolto con scarsa movimentazione dall'esposizione al vento mediante misure come la copertura con stuoie, teli o copertura verde; - munire i punti di innesto delle piste di cantiere sulla rete stradale pubblica di vasche o impianti di lavaggio delle ruote. 	Non necessarie.
	Produzione e diffusione di emissioni gassose inquinanti prodotte dai mezzi d'opera per movimenti terra e realizzazione degli edifici.	Adozione in cantiere di specifiche misure gestionali, quali: <ul style="list-style-type: none"> - impiegare ove possibile apparecchi di lavoro a basse emissioni, per es. con motore elettrico; periodica manutenzione di macchine e apparecchi con motore a combustione; - per macchine e apparecchi con motore diesel devono essere utilizzati carburanti con basso tenore di zolfo (tenore < 50 ppm); - in caso di impiego di motori diesel, utilizzare ove possibile macchine e apparecchi muniti di sistemi di filtri per particolato e comunque con caratteristiche non inferiori a Euro II per i mezzi stradali; - in caso di impiego di macchine e apparecchi per la lavorazione meccanica dei materiali (come per es. mole per troncatura, smerigliatrici) adottare misure di riduzione delle polveri (es. bagnatura, captazione, aspirazione). 	Non necessarie.
Rumore	Propagazione di emissioni acustiche prodotte dai mezzi d'opera impiegati per la realizzazione di scavi, costruzioni, livellamento delle aree a parcheggio, realizzazione viabilità di servizio, ecc.	Considerata la vicinanza dell'ambito di trasformazione al SIC (interessandolo parzialmente) e ad alcuni Habitat di interesse comunitario, il Piano Particolareggiato dovrà essere sottoposto a Valutazione di incidenza nei casi e nei modi previsti dalla normativa vigente in materia (cfr. Allegato B NTA Piano delle Regole, Scheda 1); tale procedura dovrà valutare, tra gli altri aspetti elencati nella presente relazione, anche la necessità di adottare particolari restrizioni (ad es. nei periodi riproduttivi della fauna selvatica, con particolare attenzione alle specie protette), allo scopo di contenere il disturbo prodotto da lavorazioni rumorose. Dovranno essere sottoposti a specifico studio di incidenza anche i singoli permessi di costruire, che saranno valutati dall'Ente gestore, che potrà introdurre prescrizioni e ulteriori misure mitigative e compensative rispetto a quelle riportate nella presente Scheda d'Ambito. Si ricorda inoltre che, limitatamente ai casi previsti dalla normativa vigente in materia, i progetti degli interventi di trasformazione urbanistica dovranno essere correlati da Documento previsionale di impatto acustico, che valuterà nel dettaglio le eventuali misure mitigative ritenute necessarie.	Non necessarie

Componente ambientale	Tipologia di impatto	Misure di mitigazione	Misure di compensazione
Acque superficiali e sotterranee	Sversamenti accidentali in acque superficiali e sotterranee di liquidi inquinanti (quali carburanti e lubrificanti), provenienti dai mezzi d'opera in azione o dalle operazioni di rifornimento in cantiere	Si rende opportuno adottare alcuni accorgimenti gestionali: <ul style="list-style-type: none"> - la manutenzione dei mezzi impiegati dovrà essere effettuata in aree idonee esterne all'area di cantiere (officine autorizzate), al fine di evitare lo sversamento sul suolo di carburanti e oli minerali; - i rifornimenti dei mezzi d'opera dovranno essere effettuati in corrispondenza di aree impermeabilizzate oppure in aree idonee esterne all'area di progetto; i mezzi dovranno comunque essere dotati di sistemi per il contenimento di eventuali sversamenti accidentali. 	Non necessarie.
	Scarichi idrici dei cantieri	Per evitare scarichi di inquinanti microbiologici nelle acque superficiali, le aree di cantiere dovranno essere dotate di servizi igienici (ad es. di tipo chimico con vasca a tenuta), in numero almeno di 1 ogni 10 persone operanti nel cantiere medesimo.	Non necessarie
Acque superficiali e sotterranee	Potenziale incremento del trasporto solido durante gli scavi effettuati nelle attività di cantiere	Le attività di cantiere dovranno verificare la necessità di prevedere adeguati sistemi per evitare l'innescarsi di fenomeni di erosione superficiale. In particolare, dovrà essere prevista la copertura dei materiali stoccati sciolti e, in presenza di aree con terreno nudo di rilevante estensione, la creazione di canalette temporanee (in particolare lungo il margine a monte dell'area oggetto dell'intervento) per intercettare le acque di ruscellamento superficiale prima che possano interessare materiali sciolti o le aree di scavo. Gli interventi di progetto dovranno garantire una morfologia finale dei luoghi adeguata a garantire il deflusso delle acque meteoriche senza che ciò determini fenomeni erosivi localizzati. Al termini delle attività di cantiere, in ogni caso, dovrà essere garantito l'inerbimento (con miscugli di specie locali) di tutte le superfici interessate dal cantiere non edificate. Tali interventi, inoltre, dovranno essere effettuati con tecniche di ingegneria naturalista a basso impatto (cfr. Allegato B NTA Piano dell Regole, Scheda 2).	Non necessarie
Suolo e sottosuolo	Movimenti terra e sbancamenti possono danneggiare la copertura vegetale esistente, favorendo il ruscellamento, l'erosione superficiale e l'innescarsi di fenomeni di dissesto localizzato.	Oltre a quanto riportato al punto precedente, si specifica che dovrà essere garantito l'inserimento ambientale degli interventi mediante la preferibile adozione, laddove si rendesse necessario intervenire per il consolidamento dei versanti, delle sponde fluviali e della copertura vegetazionale, di tecniche di ingegneria naturalistica a basso impatto (cfr. Allegato B NTA Piano dell Regole, Scheda 2).	Non necessarie
	Impermeabilizzazione del suolo per la realizzazione di edifici, parcheggi, strade di accesso, ecc.	Le aree a parcheggio dovranno preferibilmente essere realizzate mantenendo la permeabilità del suolo, ad es. attraverso l'impiego di terra battuta o comunque coperture che garantiscano l'infiltrazione dell'acqua (ad es. sistemi di autobloccanti). In ogni caso esse dovranno essere dotate di adeguati sistemi di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare l'innescarsi di fenomeni di erosione superficiale. Con l'obiettivo di evitare ingenti afflussi idrici agli elementi del reticolo idrografico superficiale (che potrebbero determinare l'incremento di fenomeni erosivi e i conseguenti effetti sulle specie acquatiche), in fase attuativa dovrà essere adeguatamente verificata la capacità di smaltimento delle acque da parte del sistema idrografico locale, verificando la necessità di sistemi di laminazione almeno temporanea delle acque, ad es. attraverso l'impiego di tubazioni sovradimensionate.	Non necessarie

Componente ambientale	Tipologia di impatto	Misure di mitigazione	Misure di compensazione
	Asportazione e stoccaggio del terreno vegetale derivante da operazioni di scotico e sbancamento.	<p>Il cantiere dovrà essere gestito garantendo l'adozione dei seguenti accorgimenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stoccaggio del suolo sopra superfici pulite, lontano dagli altri materiali e utilizzata nelle lavorazioni di cantiere, evitando di mescolare il terreno superficiale con terreni scavati in profondità; - lo stoccaggio deve essere eseguito per cumuli di modeste dimensioni che devono essere periodicamente movimentati per garantire il giusto grado di ossigenazione ed evitare così l'impoverimento. 	Non necessarie
Flora e vegetazione	Possibile distruzione di elementi vegetazionali preesistenti	<p>L'ambito di trasformazione interessa un Habitat Natura 2000 (9410 – Pecceta) solo in corrispondenza di un tornante della viabilità esistente e di un edificio esistente. Si specifica che, in ogni caso, è vietato l'interessamento diretto dell'Habitat citato. È ammissibile l'intervento sull'edificio esistente all'interno dell'Habitat, ma solo con riferimento ad opere di manutenzione, ristrutturazione e adeguamento igienico-sanitario senza ampliamenti di volumetrie o superfici oppure modifiche alla sagoma dell'edificio ed avendo cura che l'area di cantiere relativa (stoccaggi materiali, depositi, ecc.) sia localizzata sul lato est dell'edificio medesimo, ovvero esternamente all'Habitat.</p> <p>Eventuali interventi di trasformazione in prossimità degli Habitat Natura 2000 dovranno prestare attenzione alla presenza delle formazioni arboree esistenti, garantendo adeguate distanze di rispetto dal margine delle alberature esistenti, in modo da non determinare l'interessamento non solo dell'apparato aereo, ma anche dell'apparato radicale.</p> <p>Eventuali nuovi interventi di piantumazione nelle aree pubbliche, ma anche nelle aree cortilizie o private, dovranno impiegare specie autoctone. In particolare, eventuali semine che si rendessero necessarie per la ricostituzione del cotico erboso nelle aree di cantiere interessate da interventi di scavo, sbancamento o scotico (es. per la realizzazione di parcheggi o nuove edificazioni) dovranno essere effettuate utilizzando sementi che garantiscano il mantenimento della biodiversità. Laddove le caratteristiche e le dimensioni degli interventi lo rendano opportuno si consiglia in particolare di effettuare le semine utilizzando forume proveniente da aree prative adiacenti, nel rispetto delle indicazioni fornite dal Centro Flora Autoctona della Regione Lombardia (cfr. Allegato B NTA Piano dell'Regole, Scheda 3).</p> <p>Il Piano Particolareggiato dell'ambito di trasformazione dovrà essere sottoposto a Valutazione di incidenza nei casi e nei modi previsti dalla normativa vigente in materia (cfr. Allegato B NTA Piano dell'Regole, Scheda 1); saranno inoltre garantite corrette modalità di cantierizzazione e di progettazione degli interventi (cfr. Allegato B NTA Piano dell'Regole, Scheda 4).</p> <p>Dovranno essere sottoposti a specifico studio di incidenza anche i singoli permessi di costruire, che saranno valutati dall'Ente gestore, che potrà introdurre prescrizioni e ulteriori misure mitigative e compensative rispetto a quelle riportate nella presente Scheda d'Ambito.</p>	<p>L'attuazione dell'ambito di trasformazione determinerà la perdita di vegetazione esistente. A titolo compensativo si propone che nella porzione dell'ambito adiacente al F. Caffaro (per lo più destinata a servizi con l'eccezione del sub-ambito "R") siano previsti interventi di piantumazione, con la realizzazione di una fascia arboreo-arbustiva di natura igrofila, che garantisca la separazione fisica e visiva delle edificazioni e della presenza di persone con il corso d'acqua. Tale intervento dovrà impiegare specie autoctone, con attenzione alle caratteristiche ecologiche delle specie faunistiche che lo potrebbero frequentare e la sua estensione dovrà essere definita in sede di Piano Particolareggiato, coerentemente con le indicazioni del Parco Adamello.</p> <p>Vedi anche quanto riportato in "C) Ulteriori prescrizioni"</p>

Componente ambientale	Tipologia di impatto	Misure di mitigazione	Misure di compensazione
Fauna	Possibile distruzione o disturbo di siti di alimentazione e rifugio di specie faunistiche che frequentano le zone di cantiere o le aree limitrofe	<p>Si richiama quanto specificato al punto precedente.</p> <p>Si ribadisce che, il Piano Particolareggiato dell'ambito di trasformazione dovrà essere sottoposto a Valutazione di incidenza nei casi e nei modi previsti dalla normativa vigente in materia (c fr. Allegato B NTA Piano dell Regole, Scheda 1); saranno inoltre garantite corrette modalità di cantierizzazione e di progettazione degli interventi (cfr. Allegato B NTA Piano dell Regole, Scheda 4).</p> <p>Dovranno essere sottoposti a specifico studio di incidenza anche i singoli permessi di costruire, che saranno valutati dall'Ente gestore, che potrà introdurre prescrizioni e ulteriori misure mitigative e compensative rispetto a quelle riportate nella presente Scheda d'Ambito.</p>	Si richiama quanto specificato al punto precedente.
Ecosistemi	Perdita di habitat	<p>Si richiama quanto specificato al punto precedente.</p> <p>Si ribadisce che, considerata la presenza del SIC e la vicinanza degli Habitat di interesse comunitario il Piano Particolareggiato dell'ambito di trasformazione dovrà essere sottoposto a Valutazione di incidenza nei casi e nei modi previsti dalla normativa vigente in materia (c fr. Allegato B NTA Piano dell Regole, Scheda 1).</p> <p>Dovranno essere sottoposti a specifico studio di incidenza anche i singoli permessi di costruire, che saranno valutati dall'Ente gestore, che potrà introdurre prescrizioni e ulteriori misure mitigative e compensative rispetto a quelle riportate nella presente Scheda d'Ambito.</p>	Si richiama quanto specificato al punto precedente.
Paesaggio	<p>Intrusione visuale con conseguente alterazione delle valenze estetiche del paesaggio</p> <p>Ostruzione visuale derivante dall'occupazione spaziale del campo visivo da parte delle opere che potranno essere realizzate nelle aree interessate dagli interventi di trasformazione urbanistica</p>	Ogni intervento edilizio dovrà essere obbligatoriamente condotto nel rispetto dei caratteri architettonici e dell'ambiente montano, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche ed architettoniche, sia nella scelta dei materiali da costruzione, sia nella progettazione ed utilizzazione degli spazi aperti, sia nella definizione di assetti planivolumetrici coerenti con i caratteri urbanistico-architettonici degli insediamenti esistenti all'intorno. Nella localizzazione e progettazione di eventuali interventi edilizi maggiormente visibili dovrà essere garantito un adeguato mascheramento a verde degli edifici e delle infrastrutture, nonché tipologie costruttive ed ingombri in altezza tali da minimizzare l'impatto visivo degli stessi (c fr. Allegato B NTA Piano dell Regole, Scheda 8).	Non necessarie.

B - INCIDENZA AD INTERVENTI ULTIMATI

Componente ambientale	Tipologia di impatto	Misure di mitigazione	Misure di compensazione
Atmosfera e clima	Emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti derivanti dagli impianti di riscaldamento degli ambienti e dell'acqua igienico-sanitaria delle nuove edificazioni	Nonostante l'impatto sia considerato trascurabile, si ritiene auspicabile l'impiego di combustibili poco inquinanti e la previsione di impianti di produzione di calore ed energia da fonti rinnovabili per le nuove edificazioni, oltre alla previsione di edifici di elevata classe energetica, in modo da ridurre il fabbisogno di combustibili fossili.	Non necessarie.
	Inquinamento luminoso indotto da eventuali sistemi di illuminazione artificiale pubblica e/o privata (lampioni, fari, ecc.)	Adozione di sistemi ad elevata efficienza con corpi illuminanti totalmente schermati (full cut-off) che rivolgono i fasci luminosi esclusivamente verso il basso (cfr. Allegato B NTA Piano delle Regole, Scheda 5).	Non necessarie.
Rumore	Emissioni acustiche da traffico veicolare indotto per la fruizione delle aree edificate e, più in generale, presenza umana che può generare l'insorgenza di fenomeni di disturbo acustico	Il Piano Particolareggiato dovrà vietare l'impiego del segnalatore acustico delle auto e dovrà vietare l'impiego di sistemi esterni di diffusione sonora, se non limitatamente a manifestazioni temporanee.	Non necessarie
Acque superficiali e sotterranee	Incremento del carico inquinante proveniente dalle aree oggetto di trasformazione edilizia (produzione di reflui civili); nel caso specifico è atteso un carico urbanistico massimo indicativamente di 1.000 persone, almeno nei periodi di punta della stagione turistica	La quantificazione di massima presentata, dovrà essere puntualmente verificata con la redazione del Piano Particolareggiato. Il Piano Particolareggiato dovrà, comunque, prevedere un adeguato sistema di raccolta e di trattamento delle acque reflue prodotte, con riferimento alle indicazioni del PTUA della Regione Lombardia (cfr. Allegato B NTA Piano delle Regole, Scheda 6). In ogni caso, lo scarico finale dovrà essere localizzato nella porzione meridionale dell'ambito, in modo da evitare qualsiasi possibilità di interferenza con l'Habitat 7140.	Non necessarie
	L'incremento di presenze può determinare un incremento dei fabbisogni idrici per usi idropotabili, stimabili, in presenza del massimo carico urbanistico, in circa 150-200 m ³ /giorno	In via preferenziale non dovrà essere incrementata la portata di prelievo delle sorgenti attualmente impiegate, prevedendo, eventualmente, la realizzazione di nuovi serbatoi in loco. Gaver da riempire nei periodi in cui la richiesta è minore per fare fronte ai periodi di punta. In ogni caso il Piano Particolareggiato dovrà approfondire tale aspetto, verificando la disponibilità idrica in loco. Gaver e la necessità di prevedere un incremento dei prelievi, verificando, di conseguenza, eventuali effetti sulle aree limitrofe alle sorgenti e sugli Habitat ivi presenti.	Non necessarie
Suolo e sottosuolo	Impermeabilizzazione del suolo per la realizzazione di edifici, parcheggi, strade di accesso, ecc.	Vedi quanto previsto per la fase di cantiere	Non necessarie
	Produzione di rifiuti	Gli interventi edilizi dovranno essere progettati prevedendo un sistema di raccolta dei rifiuti dimensionato in funzione della produzione prevista, privilegiando, per quanto possibile, la raccolta differenziata e comunque garantendo adeguati sistemi di protezione dalla fauna selvatica.	Non necessarie

Componente ambientale	Tipologia di impatto	Misure di mitigazione	Misure di compensazione
Flora e vegetazione	Eventuale realizzazione di opere a verde e/o di inserimento ambientale (giardini privati, aree verdi pubbliche, verde di arredo stradale, ecc.)	Le opere a verde in aree pubbliche e in aree private dovranno essere realizzate esclusivamente utilizzando specie vegetali autoctone adatte al contesto territoriale oggetto di intervento; come già evidenziato in fase di cantiere, eventuali semine che si rendessero necessarie per la ricostituzione del cotico erboso dovranno essere effettuate utilizzando sementi che garantiscano il mantenimento della biodiversità. Laddove le caratteristiche e le dimensioni degli interventi lo rendano opportuno si consiglia, in particolare, di effettuare le semine utilizzando fiorume proveniente da prati stabili adiacenti, nel rispetto delle indicazioni fornite dal Centro Flora Autoctona della Regione Lombardia (cfr. Allegato B NTA Piano dell'Regole, Scheda 3).	Vedi quanto previsto per la fase di cantiere
Fauna	Effetti indesiderati per la fauna selvatica indotti dalla realizzazione di nuove edificazioni (incremento di mortalità dell'avifauna per collisioni contro vetrate e superfici riflettenti e/o per l'intrappolamento in camini e canne fumarie, ecc.)	Considerata la vicinanza dell'ambito di trasformazione al SIC e ad alcuni Habitat di interesse comunitario, il Piano Particolareggiato dovrà essere sottoposto a Valutazione di incidenza nei casi e nei modi previsti dalla normativa vigente in materia (cfr. Allegato B NTA Piano dell'Regole, Scheda 1). Dovranno essere inoltre garantite corrette modalità di cantierizzazione e di progettazione degli interventi (cfr. Allegato B NTA Piano dell'Regole, Scheda 4). Dovranno essere sottoposti a specifico studio di incidenza anche i singoli permessi di costruire, che saranno valutati dall'Ente gestore, che potrà introdurre prescrizioni e ulteriori misure mitigative e compensative rispetto a quelle riportate nella presente Scheda d'Ambito.	Vedi quanto previsto per la fase di cantiere
Fauna	Eventuale realizzazione di nuove linee elettriche (o potenziamento di linee elettriche esistenti) a servizio delle aree edificate	Le eventuali nuove linee a bassa e/o a media tensione dovranno essere interrato; nel caso di linee aeree dovrà essere prevista la predisposizione di posatoi, dissuasori e segnalatori delle linee elettriche (spirali, sfere, bande colorate), in modo da evitare possibili collisioni dell'avifauna (cfr. Allegato B NTA Piano dell'Regole, Scheda 7).	Dovrà essere verificata la possibilità di prevedere interventi analoghi a quelli previsti per le nuove linee anche per le linee eventualmente esistenti. Inoltre, il Comune di Breno, con il supporto del Parco dell'Adamello, dovrà mantenere il tavolo istituzionale già aperto tra i soggetti proprietari delle linee elettriche e telefoniche presenti nella Piana del Gaver (Enel, Edison e Telecom) al fine di raggiungere il comune obiettivo dell'interramento delle stesse, onde evitare l'indubbio elemento di impatto negativo sul pregio paesaggistico locale.

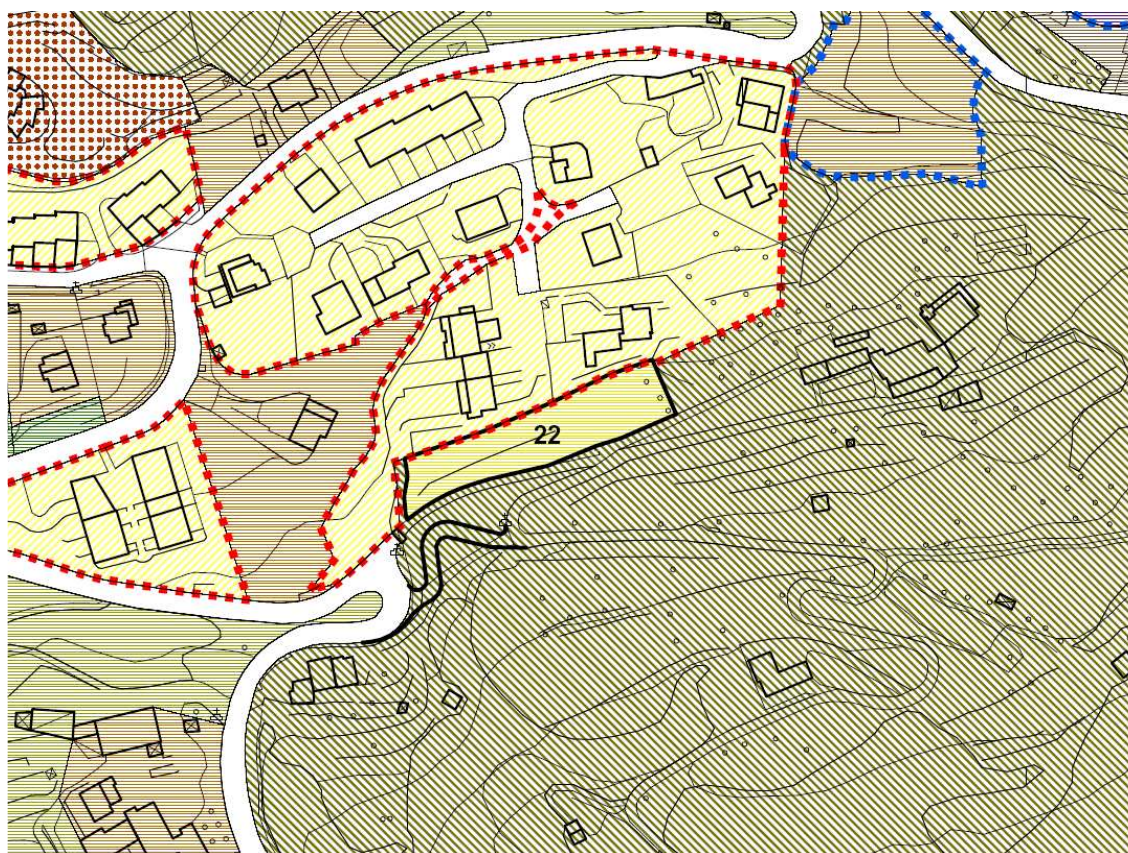
Componente ambientale	Tipologia di impatto	Misure di mitigazione	Misure di compensazione
Ecosistemi	Eventuale realizzazione di opere a verde e/o di inserimento ambientale (giardini privati, aree verdi pubbliche, verde di arredo stradale, ecc.)	Vedi quanto previsto per la componente "Flora e vegetazione"	Vedi quanto previsto per la componente "Flora e vegetazione"
Paesaggio	Intrusione visuale con conseguente alterazione delle valenze estetiche del paesaggio	Vedi quanto previsto per la fase di cantiere.	Non necessarie.
	Ostruzione visuale derivante dall'occupazione spaziale del campo visivo da parte delle opere che potranno essere realizzate nelle aree interessate dall'ambito di trasformazione urbanistica		

C - ULTERIORI PRESCRIZIONI

<p>A specificazione di quanto sopra riportato, il Piano Particolareggiato, ed eventuali sue modifiche, assieme alle previsioni che riguardano tale ambito contenute nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, nonché i singoli Permessi di costruire, dovranno essere sottoposti a specifico studio di incidenza, che sarà valutato dall'Ente gestore, che potrà introdurre prescrizioni e ulteriori misure mitigative e compensative rispetto a quelle riportate nella presente Scheda d'Ambito.</p>
<p>L'ambito di trasformazione presenta una rilevanza, sia in termini spaziali sia in termini di carico urbanistico potenziale massimo, decisamente ragguardevole, sebbene, come più volte precisato, in buona parte già previsto dal PRG previgente e comunque coerente con le indicazioni della IV Variante al PTC del Parco dell'Adamello. Tale rilevanza, comunque, determina la necessità di prevedere specifiche misure compensative, oltre a quelle già citate nelle tabelle precedenti, volte a garantire una forma di risarcimento ambientale delle pressioni residuali potenzialmente generate, nonostante l'apparato di misure di mitigazione predisposto.</p> <p>In ogni caso, il Comune di Breno, a titolo di mitigazione dei nuovi interventi previsti e prima che gli stessi vengano realizzati, dovrà predisporre un progetto complessivo di tutela e valorizzazione delle Torbiere della Piana del Gaver e degli ambienti periferici del Torrente Caffaro che dovrà prevedere la salvaguardia degli habitat presenti, con particolare riferimento al 7140 "Torbiere di transizione ed instabili", mediante la posa di manufatti in legno (staccionate, passerelle pedonali, segnaletica didattica) e creazione di alcune fasce arbustive igrofile; il progetto sarà definito e condiviso con il Parco dell'Adamello e dovrà essere realizzato, a carico del Comune di Breno, contestualmente ai nuovi interventi previsti.</p>
<p>La previsione di eventuali servizi pubblici differenti rispetto a quelli valutati che determinino un incremento del carico insediativo dovranno essere sottoposti a specifica valutazione di incidenza.</p>
<p>Il Comune di Breno, con il supporto del Parco dell'Adamello, dovrà mantenere il tavolo istituzionale già aperto tra i soggetti proprietari delle linee elettriche e telefoniche presenti nella Piana del Gaver (Enel, Edison e Telecom) al fine di raggiungere il comune obiettivo dell'interramento delle stesse, onde evitare l'indubbio elemento di impatto negativo sul pregiato paesaggio locale.</p>
<p>Monitoraggio</p> <p>Sopralluoghi preliminari all'apertura ed alla chiusura dei cantieri</p> <p>Prima dell'apertura di ogni cantiere deve essere effettuato un sopralluogo preliminare alla presenza di tecnici incaricati dal Comune e dall'Ente gestore, per valutare l'eventuale esistenza, nelle aree d'intervento e/o nelle zone immediatamente limitrofe, di siti di nidificazione o di riproduzione delle specie contenute negli elenchi del Formulario Natura 2000 del sito stesso, ed in particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uccelli elencati nell'Allegato I della Direttiva 79/409; 2. Mammiferi elencati nell'Allegato II della Direttiva 92/43; 3. Anfibi e rettili elencati nell'Allegato II della Direttiva 92/43. <p>Nel caso in cui sia riscontrata la presenza di siti di nidificazione o riproduzione di tali specie, deve essere definita la calendarizzazione delle opere di cantierizzazione, in modo da evitare che il cantiere sia attivo nei periodi di nidificazione o riproduzione (generalmente periodo primaverile-estivo).</p> <p>I sopralluoghi faunistici sono ripetuti anche al termine della cantierizzazione delle opere, in modo da valutare gli effetti indotti dagli interventi di trasformazione urbanistica effettuati.</p> <p>Censimento dello stato di attuazione delle misure mitigative previste</p> <p>Il Comune e l'Ente gestore compileranno un registro, aggiornato periodicamente, riportante lo stato di attuazione delle misure mitigative previste nel presente Studio di incidenza, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. numero di interventi proposti, con indicazione dei progetti sottoposti a Valutazione di incidenza, dell'esito della procedura e delle eventuali misure di mitigazione e/o compensazione previste; il registro valuta puntualmente la rispondenza degli interventi con le indicazioni del presente Studio e degli ulteriori approfondimenti effettuati sui progetti di dettaglio;

2. localizzazione, dimensionamento e tipologia dei sistemi di trattamento dei reflui civili realizzati nel sito;
3. localizzazione, dimensionamento e tipologia degli eventuali interventi di ingegneria naturalistica realizzati, con l'indicazione delle tecniche adottate e delle specie vegetali utilizzate per il consolidamento dei versanti, la ricostituzione del cotico erboso, ecc.
4. localizzazione, dimensionamento e tipologia delle piantumazioni accessorie effettuate quali interventi di compensazione e per l'inserimento paesaggistico ed ambientale degli interventi edilizi realizzati (specie utilizzate, sesti d'impianto ed estensione delle aree interessate, grado di attecchimento, valutazione di efficacia estetica ed ambientale).

Ambito di trasformazione n. 22



Localizzazione

A sud-ovest-del capoluogo.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT come "ambiti agricoli di valore paesistico-ambientale"

Classe di fattibilità geologica

Classe 1- Fattibilità senza particolari limitazioni

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: -

Scenario Pericolosità Sismica Locale:

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 – alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 1.736 mq;
- U.T. minimo ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 607,60 mq;
- volume ammissibile minimo (valore indicativo: slp ammissibile minima x 3): 1.822,80 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Permesso di Costruire Convenzionato, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 1.15.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione

urbanistica;

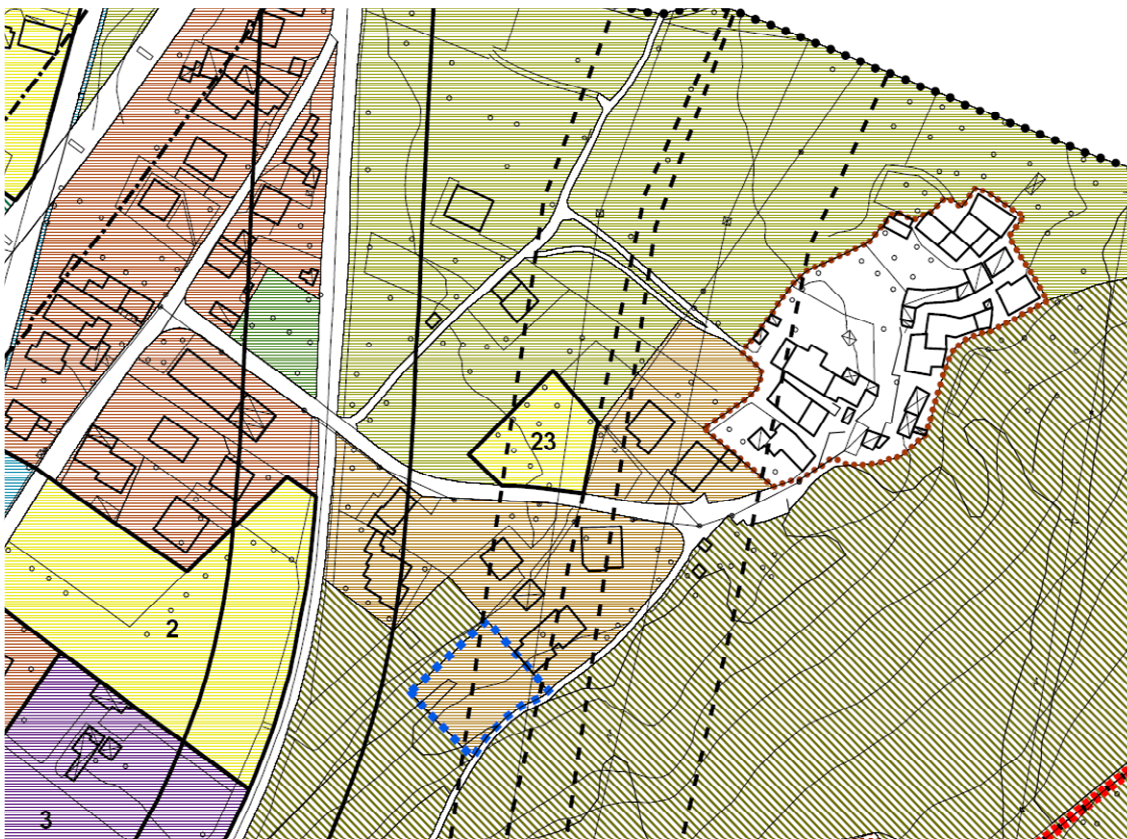
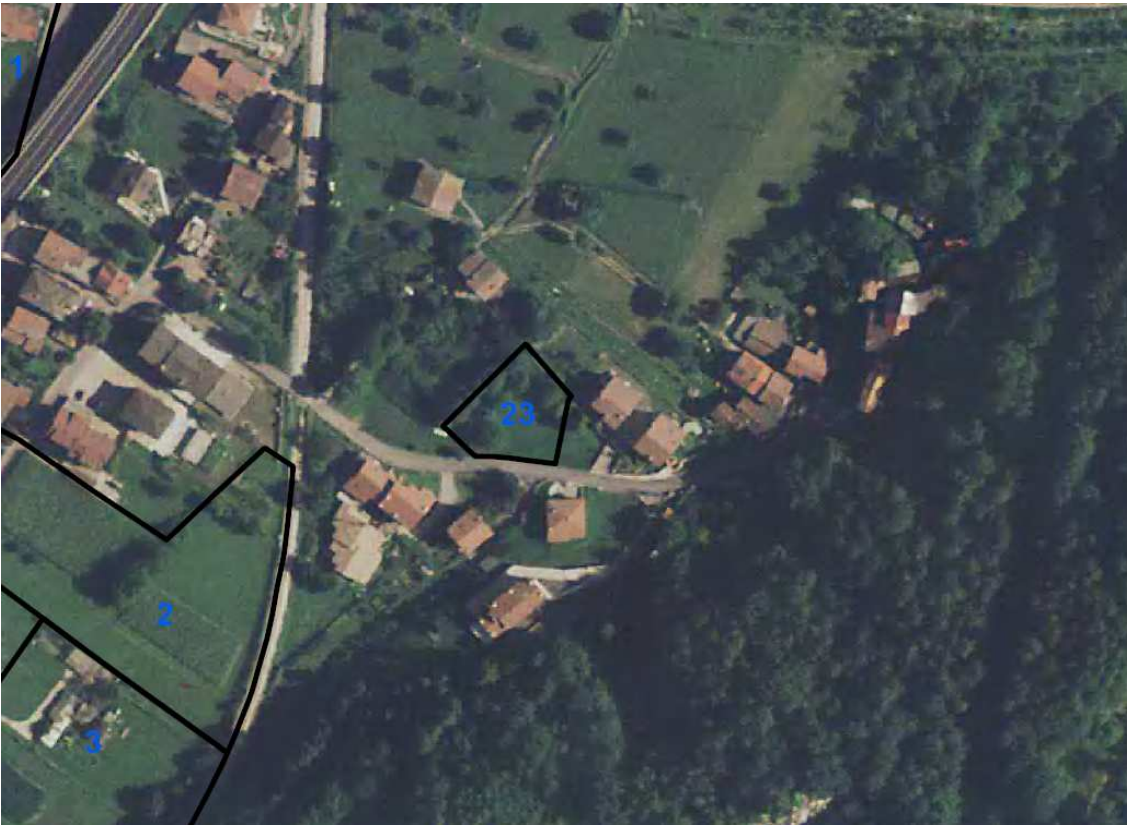
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Ambito di trasformazione n. 23



Localizzazione

A nord-est del capoluogo, verso comune di Niardo.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT come "ambiti rurali di tutela dell'abitato"

Classe di fattibilità geologica

Classe 3- Fattibilità con consistenti limitazioni

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche)

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 – alta

Classe 5 – molto alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 1.159 mq;
- U.T. minimo ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 405,65 mq;
- volume ammissibile minimo (valore indicativo: slp ammissibile minima x 3): 1.216,60 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Permesso di Costruire Convenzionato, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 1.15.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione

urbanistica;

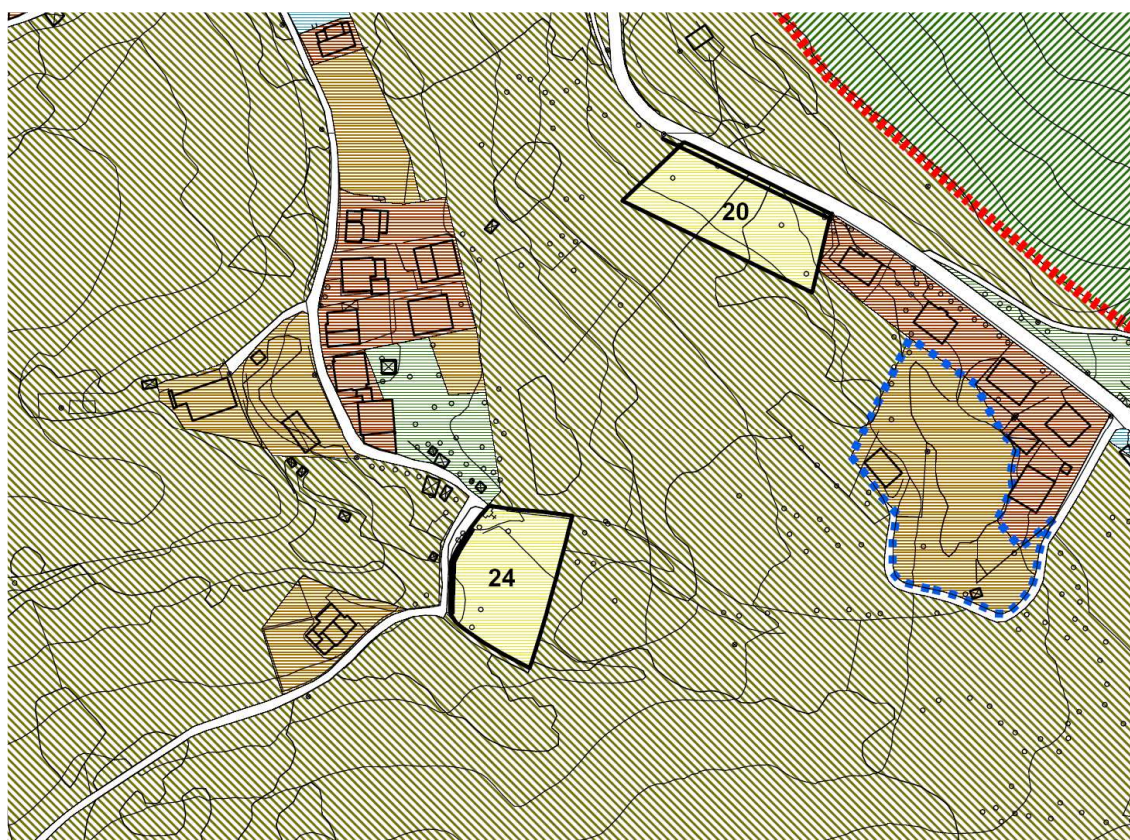
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Ambito di trasformazione n.24



Localizzazione
Frazione di Astrio.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT come "ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale"

Classe di fattibilità geologica
Classe 2- Fattibilità con modeste limitazioni

Sismicità del territorio

Amplificazione sismica: Zona soggetta ad amplificazione sismica litologica e geometrica

Scenario Pericolosità Sismica Locale: Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche)

Classe di sensibilità paesistica
Classe 5 – molto alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale. Allargamento stradale.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 1.568 mq;
- U.T. minimo ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 548,80 mq;
- volume ammissibile minimo (valore indicativo: slp ammissibile minima x 3): 1.646,40 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Permesso di Costruire Convenzionato, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 1.15.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Parte terza - Norme del Piano dei Servizi

Articolo 3.5-Varianti al Piano dei Servizi

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di tipologia differente da quella prevista dal Piano non comporta variante al Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9, comma 15 della LR 12/2005 e s. m. e i.
2. **Non comporta variante al Piano dei Servizi:**
la modifica del perimetro dell'ambito effettuato sulla scorta di rilevazioni territoriali delle confinanze, che interessa una variazione di superficie non superiore al 10% della superficie complessiva dell'ambito; tale superficie non può in ogni caso essere superiore a mq 500,00; le aree oggetto di eventuale stralcio acquisiscono la destinazione dell'area contigua residenziale/produttiva/verde privato.

Articolo 3.14 - Disciplina particolare per i singoli comparti individuati come "comparti soggetti a normativa particolareggiata"

1. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 8, è ammessa, previa stipula di convenzione urbanistica, la realizzazione di parcheggi e box anche privati. Obiettivo: creazione parcheggi (Sp prog P05 e P06) e allargamento viabilità (via Lavarino Superiore)
- Criteri e modalità di intervento: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
2. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 32, è ammessa, previa stipula di convenzione urbanistica, la realizzazione di parcheggi e box anche privati. Obiettivo: creazione parcheggi (Sp prog P09) e allargamento viabilità (via Corno Cerreto)
- Criteri e modalità di intervento: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. E' ammessa la realizzazione per stralci, purché vengano salvaguardati gli obiettivi dell'ambito.
3. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 54, è ammesso l'ampliamento una tantum del 20% (rispetto alla slp esistente alla data di adozione del PGT) dell'edificio a destinazione parte commerciale e parte turistico residenziale presente all'interno del comparto stesso.
- Criteri e modalità di intervento: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
4. **Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 61, è ammessa, previa stipula di convenzione urbanistica, la realizzazione di parcheggi e box anche privati.**
Obiettivo: creazione parcheggi.
- Criteri e modalità di intervento: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio ed alle prescrizioni derivanti dallo studio geologico.
- 4.5 Per gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorni tratteggiati e numerati con i n. 58, 59, 60, non è ammessa la possibilità di cui all'art. 3.3, comma 3. Tali ambiti sono da considerarsi inedificabili.

Parte quarta - Norme del Piano delle Regole

Articolo 4.3-Modalità di attuazione del Piano delle Regole

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni grafiche e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del PdR, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di cui al comma 4 dell'art. 1.14 delle presenti norme.

Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato; sono fatti salvi gli ambiti soggetti a piano attuativo convenzionato o in itinere già previsti dal PRG previgente, normati dal successivo articolo 4.4. **Nei soli ambiti la cui attuazione avviene con permesso di costruire convenzionato, ove indicata la slp definita questa è da intendersi comprensiva della slp degli edifici esistenti e non aggiuntiva.** In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8. L'attuazione per stralci è sempre attuabile nel caso di ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato. Per quelli soggetti a Piano Attuativo è possibile avvalersi delle facoltà previste dal precedente art. 2.7 comma 2. Nel caso di Piani Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati che riguardino aree ricadenti in ambiti per i quali viene indicato, come indice edilizio, l'Utilizzazione Fondiaria, tale indice deve intendersi automaticamente riferito all'intera Superficie Territoriale, trasformandosi quindi in Indice di Utilizzazione Territoriale UT, al lordo quindi delle eventuali urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere e/o assoggettare ad uso pubblico. Sono fatte salve specifiche indicazioni riportate nella normativa di singoli comparti.

3. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.
4. Nel caso di piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 comma 12 della l.r. 12/2005 e s.m. e i.
5. **Non comporta variante al Piano delle Regole: la modifica del perimetro dell'ambito effettuato sulla scorta di rilevazioni territoriali delle confinanze, che interessa una variazione di superficie non superiore al 10% della superficie complessiva dell'ambito; tale superficie non può in ogni caso essere superiore a mq 500,00; le aree oggetto di eventuale stralcio acquisiscono la destinazione dell'area contigua residenziale/produttiva/verde privato**
6. **L'ammissibilità degli interventi di demolizione con ricostruzione, anche parziale, di edifici esterni alla perimetrazione dei Nuclei di Antica Formazione esistenti alla data del 1945 è subordinata al parere favorevole obbligatorio della commissione del Paesaggio.**

Articolo 4.8-Nuclei di Antica Formazione

1. Criteri generali di intervento: il Piano delle Regole fissa il perimetro dei nuclei di antica formazione che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi.
2. Il P.G.T. individua i nuclei di antica formazione, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi, attualmente occupati da piazze, giardini, parchi e orti che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Nell'area perimetrata come nucleo di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree eventualmente sottoposte a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato e per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. I nuclei di antica formazione, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e dell'articolo 10 della l.r. 12/2005 e s.m.e i., sono individuati globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. **E' consentita, da parte dell'Amministrazione Comunale con specifica delibera di Consiglio comunale,**

l'individuazione di ambiti da sottoporre a Piano di Recupero anche se non indicati sulle tavole di azionamento del presente PdR. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e delle tipologie edilizie.

4. Le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione tengono conto delle definizioni dell'art. 31 della legge 457/1978 con le precisazioni, contenute nei commi successivi, conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici e ambientali e nell'ottimizzazione del riutilizzo dei volumi esistenti **anche mediante il cambio d'uso nel verso della residenza**. Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammessa l'ordinaria manutenzione.
5. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione, il P.G.T. si attua mediante piani attuativi convenzionati o permessi di costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (permessi di costruire o D.I.A. o S.C.I.A.):
 - in caso di piano attuativo convenzionato (programmi integrati di intervento, piani di recupero o piani particolareggiati estesi almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o permesso di costruire convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fatto salvo il rispetto delle norme per le singole categorie tipologiche. In sede di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:
 - rapporti tra spazi pubblici e privati;
 - destinazioni d'uso ammesse ed escluse;
 - determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico dovute da cedere all'Amministrazione Comunale o da asservire all'uso pubblico ovvero da monetizzare;
 - caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
 - ulteriori eventuali previsioni.

In sede di formazione di piano attuativo o **permesso di costruire convenzionato**, possono essere previste destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti con particolare riferimento ad uso di residenza per gli edifici destinati ad altri usi che ora non trovano più una logica collocazione. I piani attuativi sono effettuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente. In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definiti i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere, da asservire all'uso pubblico o monetizzare, il verde privato, i parcheggi, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni, in conformità con quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Ad esclusione dei fabbricati di cui alla categoria A1, è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m. e i.

Nell'ambito di applicazione della legge regionale 15/96 e successive modifiche, si rammenta l'applicazione della nota esplicativa della Regione Lombardia del 18/02/1997.

In caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti con trasformazione ad uso residenziale, dovranno essere rispettati i parametri previsti per le nuove costruzioni.

In caso di cambio di destinazione diversa da quella residenziale dei fabbricati, si dovrà comunque garantire l'approvvigionamento idropotabile, attraverso pubblico acquedotto. In mancanza di pubblico acquedotto il fabbricato dovrà essere dotato di approvvigionamento idrico autonomo, previ opportuni adempimenti ed accertamenti analitici.

L'inserimento di medie strutture di vendita alimentari e non alimentari, così come definite dai dispositivi vigenti in materia di commercio, è sempre sottoposto a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato con obbligo di studio specifico e di definizione dell'accessibilità e dei parcheggi. Nel caso di destinazione turistico-ricettiva, anche attraverso cambio di destinazione d'uso, è ammessa la monetizzazione totale dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovuti in base a quanto prescritto dal Piano dei Servizi.

Gli uffici tecnici comunali possono avvalersi del contributo e dei pareri della commissione del Paesaggio al fine di una migliore valutazione degli interventi proposti.

- In caso di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire o D.I.A. o S.C.I.A.), gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria tipologica, nonché nel rispetto del volume **e della s.l.p.** esistenti, salvo quanto indicato al precedente comma. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica, ed è quindi ammessa la realizzazione di elementi strutturali (es. cordoli in cemento armato) che comporti un aumento massimo

dell'altezza di 30 cm senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e in presenza di gronde, coronamenti od elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico.

6. Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili quali: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, balconi in legno, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e lapidi, fontane, lavatoi e scale; le decorazioni di facciata devono essere mantenute o, se necessario, recuperate e/o ripristinate.

7. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 ml. per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai.

E' inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s.m.e i., delle altezze esistenti salvo quanto previsto al precedente comma ad esclusione dei fabbricati di cui alla categoria A1, nel rispetto dell'altezza massima di m 12.

Il soprizzo massimo in gronda e/o in colmo non potrà essere in ogni caso superiore a cm. 70 rispetto all'esistente. L'intervento di recupero dei sottotetti non potrà comunque comportare un'altezza definitiva superiore a cm. 150 in gronda e cm. 300 in colmo misurati dal piano di pavimento del sottotetto alla quota di appoggio dei travetti. All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 57 sulle tavole del Piano delle Regole, ubicato a Breno, sono ammessi la possibilità di recupero abitativo del sottotetto in conformità con il progetto autorizzato dalla Soprintendenza con provvedimento del 15 settembre 2011 prot. n. 20807 ed il completamento delle opere di ristrutturazione, autorizzate da parte della Soprintendenza stessa con il medesimo provvedimento e da parte del Comune con pratica edilizia n. 1466 del 14 marzo 2006 prot. 1365 e successive varianti.

Tali interventi saranno subordinata al parere favorevole obbligatorio della commissione del Paesaggio.

8. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali:
- non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria; questo per gli edifici delle categorie A1 anche se inclusi in piano attuativo;
 - non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aereoilluminante come prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (tipo velux o simili) singolarmente non superiori a mq. 1,5 e con superficie complessiva non superiore ad 1/10 delle singole falde in cui sono ricavate; è ammessa la creazione di "tasche" nelle falde purché non visibili da spazi pubblici e solamente nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aereoilluminante richiesto; è ammessa la realizzazione di abbaini, da realizzarsi con tipologie caratteristiche del luogo, solo previo parere obbligatorio e favorevole della commissione per il paesaggio;
 - non è ammessa l'alterazione della linea di facciata mediante sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline...) solo quando interessanti direttamente il suolo pubblico, fatto salvo che gli stessi siano ad un'altezza superiore a 4 metri rispetto alla quota stradale ed ottenuto il parere favorevole della commissione per il paesaggio e comunque ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2;
 - sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulare, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici;
 - ad esclusione degli edifici individuati con categoria A4, è vietato l'uso di infissi e serramenti in plastica ed alluminio nonché di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale; i serramenti saranno preferibilmente in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni o per vetrine commerciali; gli elementi oscuranti (persiane ed ante) saranno in legno naturale o verniciato. Le nuove aperture di facciata, quando consentite, dovranno essere conformi per forma e dimensione, oltre che per materiale, all'andamento delle partiture esistenti di facciata;
 - la chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie di intervento, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti, per l'intera altezza delle partiture stesse, che garantiscano: la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo (categoria A1);
 - è sempre vietato l'uso di copertura in fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate con materiali e tecnologie riscontrabili nel contesto storico;
 - non è ammessa la suddivisione, delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni

fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale in pietra. E' vietata la modifica delle adiacenze e pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione; le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate. Le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-ambientale del contesto;

- non sono ammesse cornici leggere, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei nuclei antichi della zona.
- gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività presenti a piano terra;
- i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali in legno o intonacate seguendo le modanature esistenti;
- come eventualmente disciplinato dal Regolamento edilizio comunale, per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nei nuclei di antica formazione deve essere predisposta campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve, preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti. L'Ufficio competente può sottoporre l'approvazione della campionatura alla Commissione del Paesaggio; identica procedura è espletata, in generale, per manutenzioni ordinarie relative ad intonaci ed a puliture di materiali lapidei;
- è vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi (insegne in pietra, fontane e lavatoi);
- l'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici ovvero compromettere l'ambiente dei nuclei di antica formazione.
- Sono sempre ammessi gli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici, tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento. In particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate ricostituendo i caratteri originari dell'edificio.
- Eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità con le tipologie esistenti di origine storica.

9. Norme relative alle categorie tipologiche di intervento:

Categoria A1: edifici di valore monumentale

Sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico. Sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni; sono ammessi l'ordinaria manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 8, ed il consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e di norma anche della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa, altresì, la ricostruzione degli elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori architettonici originari.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra.

10. Categoria A2: edifici di valore storico, ambientale e tipologico

Sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, dalla presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti...), da porticati e loggiati. Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati ovvero rappresentano esempi particolarmente significativi dal punto di vista architettonico e/o tipologico.

Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio.

Sono possibili interventi di manutenzione straordinaria e interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino aumento del volume **geometrico e s.l.p.** esistenti e lascino inalterate le sagome planoaltimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.

La ristrutturazione con demolizione e ricostruzione è consentita esclusivamente **nel rispetto della sagoma preesistente e** con preventiva approvazione di piano attuativo. La ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione

è ammessa senza obbligo di piano attuativo e nel rispetto della sagoma preesistente. Per gli edifici di categoria A2 è sempre vietato l'aumento del volume e della s.l.p. esistenti. Il progetto è sottoposto a parere della commissione del Paesaggio.

È vietata la chiusura di logge e porticati definiti se non in caso di piano attuativo. Non possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, non relativamente ai fronti visibili dalle pubbliche vie.

11. Categoria A3: edifici di valore storico e ambientale

Sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate su più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici non sempre classificabili tipologicamente che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata.

Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 8.

Sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico-sanitario e ristrutturazione integrale dell'unità di intervento, senza demolizione e ricostruzione, che non comportino aumento del volume geometrico e s.l.p. esistenti e che lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo), salvo le necessità di consolidamento statico dei muri perimetrali.

È ammessa la chiusura di logge e porticati che rispetti la partitura edilizia del fabbricato esistente e solo con elementi trasparenti per l'intera altezza delle partiture stesse, così come indicato al precedente comma 8 del presente articolo.

Per comprovate esigenze funzionali ed igienico-sanitarie, è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale.

Previa approvazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto del sedime planimetrico esistente; è ammessa la creazione di nuove aperture, ovvero lo spostamento di quelle esistenti, a condizione che tali interventi siano finalizzati alla riqualificazione della facciata in rapporto agli edifici contermini facenti parte della medesima cortina edilizia, previo parere vincolante ed obbligatorio della commissione per il paesaggio. L'ammissibilità della demolizione e ricostruzione è comunque subordinata al parere favorevole obbligatorio della commissione del Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con i catasti storici allegati in copia al Piano delle Regole, ammettere la demolizione e ricostruzione senza il rispetto del sedime planimetrico esistente.

12. Categoria A4: edifici già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale.

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra pertanto non presenti nella cartografia storica.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 8; la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione, per l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio, sono ammesse solo se finalizzate al miglioramento del rapporto con l'ambiente circostante.

E' ammessa la chiusura di logge e porticati se finalizzata al miglioramento compositivo delle facciate; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificato, così come indicato al precedente comma 8 del presente articolo.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione, nel limite della volumetria geometrica e s.l.p. e dell'altezza esistenti, anche senza il rispetto del sedime esistente ma con il vincolo di presentare un planivolumetrico che rispetti gli allineamenti delle facciate esistenti e la struttura urbana di riferimento e, comunque, previo parere vincolante della competente commissione del Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con i catasti storici allegati in copia al Piano delle Regole, prescrivere il rispetto del sedime planivolumetrico esistente.

Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

13. Modalità di presentazione dei progetti di opere da eseguire nei nuclei di antica formazione: tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere conformi a quanto indicato dal Regolamento Edilizio comunale e, comunque, documentate con:

- rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) compresi eventuali particolari architettonici costruttivi di pregio;
- sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti, compiutamente quotati;

- rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, lavatoi, dislivelli, pavimentazione, ecc.);
- dati stereometrici relativi allo stato di fatto;
- documentazione fotografica dello stato di fatto, esterno ed interno e dei particolari significativi;
- eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali storiche (per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale);
- rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc);
- demolizioni e ricostruzioni con piante, sezioni, prospetti, con la campitura in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
- progetto con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati con indicata la destinazione dei singoli vani, la superficie utile e quella non residenziale e i rapporti aereoilluminanti;
- relazione con le indicazioni delle opere edilizie di progetto, la destinazione di uso dei vari piani, dati stereometrici relativi al progetto;
- relazione sulla compatibilità e valutazione paesistica conforme agli elaborati grafici di contenuto paesistico allegati al DdP, comprese simulazioni fotorealistiche, nel caso di progetti sottoposti a parere della commissione del Paesaggio.

14. Norme per parcheggi e box

- Nei nuclei di antica formazione è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti auto pertinenziali a raso; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza ad edifici di categoria A3 ed A4 con accessi preferibilmente costituiti da piattaforme saliscendi o rampe opportunamente inserite e schermate in modo da non essere visibili dalle pubbliche vie, purché gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio.
- La pavimentazione delle piattaforme saliscendi dovrà essere omogenea alla pavimentazione delle corti o degli spazi pubblici aperti.
- Nel corpo degli edifici è possibile la realizzazione di autorimesse purché le operazioni edilizie siano contenute nell'ambito delle prescrizioni particolari per il restauro, in particolare: nei piani terreni degli edifici di categoria A2-A3-A4, esclusivamente con accesso dall'interno delle corti e qualora ciò non comporti l'alterazione delle partiture di facciata originali e delle strutture interne originali.

15. Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto storico, sono di norma ammesse, oltre alle residenze, anche le seguenti attività compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici servizi, ad esclusione di campeggi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse:

- le attività agricole;
- le attività produttive;
- le attività terziarie e commerciali non incluse nel presente articolo;
- i distributori di carburante.

Gli edifici monumentali di categoria A1, qualora si richieda un mutamento della destinazione originaria, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

Le medie strutture di vendita alimentari e non alimentari possono essere ammesse solo all'interno di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.

16. Incentivazione, perequazione e compensazione all'interno dei Nuclei di Antica Formazione

Il PGT promuove azioni specifiche improntate ai concetti di incentivazione, perequazione e compensazione, così come definiti dall'articolo 11 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.

All'interno dei perimetri dei Nuclei di Antica Formazione, previa approvazione di Piano di Recupero o di Permesso di Costruire convenzionato anche in variante al Piano delle Regole, è possibile prevedere la demolizione di edifici privi di valore storico testimoniale (edifici di categoria A4 come definiti dalla normativa del Piano delle Regole ovvero di altra categoria previa valutazione di compatibilità alla demolizione da parte dell'organo competente). I diritti edificatori così maturati sono commerciabili e trasferibili all'interno degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano ovvero all'interno dei Comparti Soggetti a Normativa Particolareggiata del Piano delle Regole, secondo le modalità stabilite dall'articolo «2.11 - Incentivazione, perequazione e compensazione ("Borsino Immobiliare")» delle

presenti norme, cui si rimanda.

17. Ambito della Collina del Castello

All'interno del nucleo di antica formazione di Breno, il Piano delle Regole individua le aree denominate "ambito della collina del Castello". Tale individuazione è finalizzata a definire un maggior dettaglio della normativa di carattere generale sugli spazi aperti: in tali aree sono sottoposte a vincolo di conservazione e ripristino tutte le pavimentazioni di origine storica dei percorsi esistenti nonché gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale (per es. muretti a secco). Per tutti i manufatti esistenti valgono le norme e le indicazioni specifiche per ogni singola categoria di intervento individuata di cui ai precedenti commi 9, 10, 11 e 12; qualora non fosse loro attribuita la categoria di intervento, è prevista la demolizione senza ricostruzione. Qualora trattasi di edifici legittimati o autorizzati è ammesso il recupero volumetrico, senza cambio di destinazione d'uso, previa presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato sottoposto al parere vincolante ed obbligatorio della commissione per il paesaggio. Nel caso si ravvisasse la necessità di individuare nuovi percorsi di accesso a manufatti esistenti, necessità sancita da apposita deliberazione della giunta comunale, le caratteristiche materiche e morfologiche degli stessi sono sottoposti al parere vincolante ed obbligatorio della commissione per il paesaggio, nonché al parere vincolante ed obbligatorio della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

18. Normativa particolare per gli edifici esterni al nucleo di antica formazione individuati nella tavola R.2b

Per gli edifici esterni al nucleo di antica formazione individuati nella tavola R.2b "Nuclei di antica formazione: categorie di intervento", valgono le norme e le indicazioni specifiche per ogni singola categoria di intervento di cui ai precedenti commi 9, 10, 11 e 12 con cui sono stati identificati.

19. Normativa particolare per i manufatti individuati nella tavola R.2c

Per i manufatti individuati nell'elaborato R.2c (fontane e lavatoi) **valgono le prescrizioni previste per gli edifici di categoria A1. gli interventi dovranno essere sottoposti al parere della Commissione del Paesaggio.**

20. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 10 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 10 sulle tavole del Piano delle Regole, ubicato nel capoluogo, è ammessa la demolizione dei piani superiori dell'edificio esistente, al fine di adeguarlo al contesto. Il volume demolito potrà confluire nel "borsino immobiliare".

Obiettivo: riqualificazione e realizzazione parcheggi pubblici. Modalità di intervento: Piano di recupero. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio della commissione per il paesaggio.

21. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 11 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 11 sulle tavole del Piano delle Regole, ubicato nel capoluogo, è ammessa una s.l.p. predeterminata pari a 400 mq a destinazione terziaria (attività commerciali, artigianato di servizio, pubblici esercizi, attività direzionali, residenza di servizio). Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.

22. 21 Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 56 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 56 sulle tavole del Piano delle Regole, ubicato in località Lanico, è ammessa la possibilità di edificare un portico in muratura aperto su due lati in sopraelevazione al box pertinenziale esistente. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.

23. 22 Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 57 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 57 sulle tavole del Piano delle Regole, ubicato a Breno, sono ammessi la possibilità di recupero abitativo del sottotetto in conformità con il progetto autorizzato dalla Soprintendenza con provvedimento del 15 settembre 2011 prot. n. 20807 ed il completamento delle opere di ristrutturazione, autorizzate da parte della Soprintendenza stessa con il medesimo provvedimento e da parte del Comune con pratica edilizia n. 1466 del 14 marzo 2006 prot. 1365 e successive varianti.

Articolo 4.9 - Ambiti residenziali consolidati

1. Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso. La struttura esistente è formata da edifici, generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.

Gli ambiti residenziali consolidati sono suddivisi, in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, alle caratteristiche insediative, tipologiche e di densità edilizia, nei seguenti sottoambiti:

- ambiti residenziali consolidati – classe 1;
- ambiti residenziali consolidati – classe 2;

- ambiti residenziali consolidati – classe 3;
- ambiti residenziali consolidati – classe 4;
- ambiti residenziali consolidati di salvaguardia;
- ambiti residenziali consolidati a prevalente destinazione turistica.

2. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.17. Sono ammesse, nella misura massima del 40% della s.l.p. totale o ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con delibera di giunta comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare);
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- attività ricettive, ad eccezione dei campeggi;
- pubblici esercizi, ad eccezione di locali per il pubblico spettacolo, locali notturni e discoteche;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

3. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.14 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6.**
Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r.12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.21 delle presenti norme.

4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della l.r. 12/2005 e s. m. e i. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 1.21, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.

5. Per le quantità a parcheggio pertinenziale privato si rimanda al precedente articolo 1.21.

6. **Negli ambiti residenziali consolidati è ammesso il recupero di volumi esistenti anche in supero all'indice di zona mediante cambio d'uso nel verso della residenza con specifico convenzionamento che definisca la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale come disciplinata dal precedente art. 3.6.**

67 Norme generali per gli ambiti residenziali consolidati:

- Vp = come definito dal precedente art. 1.12;
- Df: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il soprizzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68;
- Dc: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

- Ds:
- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada

- norma particolare: esclusivamente per gli ambiti di cui al presente articolo ricadenti all'interno dell'ambito di trasformazione n. 21, è ammesso l'ampliamento del 20% una tantum per le strutture turistico-ricettive e commerciali esistenti alla data di adozione del PGT.

Articolo 4.16 - Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR come

“comparti soggetti a normativa particolareggiata”

1. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, di norma e salvo ove espressamente previsto, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8. Gli interventi di seguito descritti sono sempre sottoposti al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

2. Comparto n. 9

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 4.376,24 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 1
- S.l.p. ammessa = pari a slp esistente
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10 “Ambiti residenziali consolidati classe 1”

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 “Ambiti residenziali consolidati”; è ammessa la destinazione “attività direzionali” nella misura massima del 100% della s.l.p. esistente o ammessa.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

3. Comparto n. 12

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 333,08 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 1
- U.T. = 0,5 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10 “Ambiti residenziali consolidati classe 1”

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 “Ambiti residenziali consolidati”

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: adeguamento della viabilità esistente.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

4. Comparto n. 13

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 461,22 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 1
- U.T. = 0,5 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10 “Ambiti residenziali consolidati”

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 “Ambiti residenziali consolidati classe 1”

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di

urbanizzazione dovuti: adeguamento della viabilità esistente.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

5. Comparto n. 19

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 3.653,17 2.977 mq

- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3

- U.T. = 0,35 mq/mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

6. Comparto n. 20

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.674,62 mq

- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato di salvaguardia

- S.l.p. predeterminata = 250 550 mq, in aggiunta alla s.l.p. dei fabbricati esistenti

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.14 "Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: adeguamento della viabilità esistente.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

L'attuazione del presente comparto è finalizzata al recupero dei fabbricati esistenti e del lavatoio (individuato nell'elaborato R.2c con il numero 6).

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

7. Comparto n. 21

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.868,12 mq

- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 2

- S.l.p. predeterminata = 250 mq,

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scemputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

8. Comparto n. 22

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.551,08 mq

- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 2

- U.T.= 0,5 mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scemputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

9. Comparto n. 24

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.282,5 mq

- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3

- U.T. = 0,35 mq/mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scemputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

10. Comparto n. 25

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 3.312,63 3.218 mq

- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3

- S.l.p. predeterminata = 500 mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scemputo parziale o totale degli oneri di

urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

Obiettivi del comparto sono: l'arretramento del muro sulla strada provinciale al fine della creazione di un marciapiede, la creazione di un percorso pedonale tra il marciapiede stesso ed il tornante.

11. Comparto n. 26

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.293,10 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- S.l.p. predeterminata = 500 mq,
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scapito parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Sono obbligatori la salvaguardia e valorizzazione dei terrazzamenti e del muro in massi ciclopici posti in lato nord.

12. Comparto n. 27

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.594,49 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 2
- S.l.p. predeterminata = 250 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scapito parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari:

Obiettivi del comparto sono: adeguamento viabilità e formazione parcheggi.

13. Comparto n. 29

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 3.729,06 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T. = 0,35 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione

della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Adeguamento dello svincolo, come indicato graficamente nelle tavole del PdR.

E'obbligatoria la salvaguardia degli elementi arborei presenti.

L'area individuata all'interno del comparto come zona "verde privato" é inedificabile.

Si prescrive la ripiantumazione delle specie arboree presenti

14. Comparto n. 30

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.259,08 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- S.l.p. predeterminata = 250 mq,
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

L's.l.p. ammessa realizzabile solo sul sedime e/o in contiguità con l'esistente. La volumetria ammessa, se non realizzata, può essere ceduta al "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11 delle presenti norme. E' obbligatoria la salvaguardia degli elementi arborei presenti.

15. Comparto n. 31

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2839,36 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T.: 0,35 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

Gli obiettivi del presente comparto sono: adeguamento della viabilità, eliminazione dell'edificio a destinazione produttiva esistente e la realizzazione di parcheggi. L's.l.p. ammessa è da intendersi comprensiva dell's.l.p. esistente. L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così

determinata può essere acquistata dal “borsino immobiliare”, secondo le modalità di cui all’art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

16. Comparto n. 33

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.152,61 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- S.l.p. predeterminata = 250 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall’art. 4.12 “Ambiti residenziali consolidati classe 3”

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d’uso: come previsto dall’art. 4.9 “Ambiti residenziali consolidati”

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall’art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d’uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell’art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall’art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l’Amministrazione Comunale

Norme particolari

Adeguamento della viabilità.

L’U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L’s.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal “borsino immobiliare”, secondo le modalità di cui all’art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Un ulteriore incremento di mq 50 di s.l.p. potrà essere concesso mediante specifica convenzione che preveda la cessione della fascia di terreno necessaria a realizzare il marciapiede per il completamento dei percorsi pedonali.

17. Comparto n. 34

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.329,39 1.255 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T. = 0,35 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall’art. 4.12 “Ambiti residenziali consolidati classe 3”

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d’uso: come previsto dall’art. 4.9 “Ambiti residenziali consolidati”

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall’art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d’uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell’art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall’art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E’ espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: parcheggi pubblici, adeguamento della viabilità.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l’Amministrazione Comunale.

18. Comparto n. 36

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.943,63 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T.= 0,35 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall’art. 4.12 “Ambiti residenziali consolidati classe 3”

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d’uso: come previsto dall’art. 4.9 “Ambiti residenziali consolidati”

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall’art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d’uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell’art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall’art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E’ espressamente

vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: parcheggi pubblici, come individuati nelle tavole del Piano delle Regole e identificati con il numero 16 nelle tavole del Piano dei Servizi.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

19. Comparto n. 37

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.219,82 mq

- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 2

- U.T.= 0,50 mq/mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: parcheggi pubblici, come individuati nelle tavole del Piano delle Regole e identificati con il numero 14 nelle tavole del Piano dei Servizi.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

Norme particolari

L'attuazione del presente comparto è finalizzata alla realizzazione di una strada posta in lato nord.

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

20. Comparto n. 38

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.301,53 mq

- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3

- U.T.: 0,35 mq/mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

21. Comparto n. 40

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 643,72 mq

- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3

- U.T.: 0,35 mq/mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione

della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scapito parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

Norme particolari

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

22. Comparto n. 41

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 785,86 mq

- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3

- U.T.: 0,35 mq/mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scapito parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

23. Comparto n. 42

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 8.386,92 mq

- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3

- U.T.: 0,35 mq/mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scapito parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

Norme particolari

L's.l.p. ammissibile è da intendersi comprensiva della s.l.p. dei fabbricati esistenti.

24. Comparto n. 43

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 3.510,39 mq

- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3

- U.T.: 0,35 mq/mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione

della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scorporo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

25. Comparto n. 44

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.994,45 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T.: 0,35 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scorporo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

26. Comparto n. 47

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 9.575,43 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato a prevalente destinazione turistica
- U.T.: pari all'esistente
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.15 "Ambiti residenziali consolidati a prevalente destinazione turistica".

Modalità di attuazione: permesso di costruire, D.I.A. o S.C.I.A.

27. Comparto n. 48

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 4.560,23 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato a prevalente destinazione turistica
- U.T.: pari all'esistente
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.15 "Ambiti residenziali consolidati a prevalente destinazione turistica"

Modalità di attuazione: permesso di costruire, D.I.A. o S.C.I.A.

28. Comparto n. 50

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 4.785 mq, di cui 2.949 mq "ambito residenziale consolidato classe 1" e 1.835mq "servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto"
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 1

- U.f.: 0,5 mq/mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 bis "Ambiti residenziali consolidati classe 1"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: 70% come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati", 30% terziario commerciale

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scorporo parziale o totale degli oneri di

urbanizzazione dovuti: parcheggi pubblici come individuati dalle tavole del PdR.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

Norme particolari

E' vincolante l'indicazione riportata dalle tavole del PdR relativa alle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. La cessione di tale area è obbligatoria anche se la superficie della stessa eccede la dotazione minima di servizi pubblici come definita dall'art. 3.6 delle presenti norme. Nel caso specifico non si applica quanto previsto dal comma 2 dell'art. 4.3.

29. Comparto n. 51

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.105,3 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- S.I.p. predeterminata = 200 mq,
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

30. Comparto n. 52

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 747 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- S.I.p. predeterminata = 200 mq,
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

31. Comparto n. 53

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 734 mq 1.002 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T.: 0,35 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione

della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

32. Comparto n. 55

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 764 mq

- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3

- U.T. = 0,35 mq/mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati classe 3"

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Articolo 4.17 - Verde privato

1. Le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi naturali o di interesse paesaggistico. Queste aree sono perciò vincolate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti.
2. E' ammesso unicamente il mantenimento dell'area a verde con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo con esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento di liquami per ferti-irrigazione.
3. E' ammessa la recinzione delle aree esclusivamente attraverso la messa in opera di rete metallica con piantini in ferro mascherata con siepe con essenze autoctone, l'utilizzo di recinzioni con siepe con essenze autoctone ovvero recinzioni con forme e materiali tipici della tradizione locale. L'ammissibilità di tali interventi è sempre subordinata al parere vincolante della commissione per il paesaggio.
4. Non è ammessa alcuna nuova edificazione ad esclusione di autorimesse e posti auto pertinenziali; è altresì consentita la realizzazione di manufatti quali piscine private, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti di verde privato stessi o negli ambiti di piano adiacenti agli stessi previo parere vincolante della commissione per il paesaggio.
5. Non sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono il restauro, il risanamento conservativo e la manutenzione ordinaria. Interventi edilizi diversi, che dovranno sempre garantire il mantenimento dell'ingombro plano-altimetrico esistente, sono soggetti al parere vincolante della commissione per il paesaggio. E' ammesso il recupero a scopo abitativo dei sottotetti esistenti, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s. m. e i., nel rispetto assoluto delle altezze di gronda e di colmo esistenti, nel rispetto dell'altezza massima di m 12.
6. E' inoltre ammessa l'edificazione di depositi per attrezzi agricoli finalizzata alla sola conduzione e manutenzione dei terreni, per lotto di proprietà di superficie non inferiore a 250 mq, da realizzarsi con le seguenti modalità:
 - struttura completamente in legno;
 - sporgenza massima di gronda pari a 50 cm;
 - superficie massima in pianta di 12 mq;
 - la struttura deve essere semplicemente appoggiata sul terreno senza fondazioni in calcestruzzo;
 - copertura a due falde in scandole di legno autoctono o lastre di pietra o lamiera zincata color testa di moro;

- altezza massima al colmo di metri 3 e pendenza minima della falda pari al 30% ;
 - un'unica apertura, coincidente con la porta d'ingresso, da realizzarsi in legno.
- Distanza dai confini di proprietà m 5

Articolo 4.18 - Ambiti produttivi consolidati

1. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto principalmente negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici, privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.
3. Destinazioni d'uso ammesse: la destinazione principale ammessa è la funzione produttiva così come disciplinata dal precedente art. 1.17. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, nella misura massima del 50% della s.l.p., anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività produttive:
 - attività commerciali **al netto dei magazzini** (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare, commercio all'ingrosso);
 - esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18/12/2003 e dell'art. 38 reg. reg. 21/7/2000 n. 3;
 - distributori di carburante;
 - artigianato di servizio;
 - attività direzionali;
 - impianti tecnologici;
 - trasporto conto terzi;
 - pubblici esercizi;
 - strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.

Sono escluse:

 - le attività agricole;
 - le attività turistico-ricettive;
 - la residenza;
 - le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
4. Attività di lavorazione escluse:
 - le attività produttive classificabili come RIR (Rischio di Incidente Rilevante);
5. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.14 e 4.3, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r.12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.21 delle presenti norme.
6. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi.
7. Per le quantità a parcheggio pertinenziale privato si rimanda al precedente articolo 1.21.
8. Norme generali per gli ambiti produttivi consolidati:
 - Df: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68;
 - Dc: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presentinorme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
 - Ds:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

- $U_f = 1 \text{ mq/mq}$;
- $R_c = 60\%$ della superficie fondiaria, al netto delle aree di urbanizzazione primaria; 40% della superficie territoriale, nel caso interventi tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato;
- $H_{\max} = 10,00 \text{ ml}$. misurati all'imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai m. 3,00;
- $V_p =$ come definito dal precedente art. 1.12;
- Il completamento di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da indicazioni relative alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione dell'impatto previsto. In base all'impatto ambientale presunto è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.
- Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

Articolo 4.19 - Disciplina particolare per i singoli comparti produttivi individuati dal PdR come "ambiti soggetti a normativa particolareggiata"

1. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, di norma salvo ove espressamente previsto, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8.

2. Comparto n. 2

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 3.016,34 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.18 "Ambiti produttivi consolidati"

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.18 "Ambiti produttivi consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

Norme particolari

Obiettivi: adeguamento della viabilità esistente e realizzazione parcheggi pubblici ed aree verdi.

L's.l.p. ammessa è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata esclusivamente dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Il presente comparto è assoggettabile alla disciplina di cui all'art. 2.9 delle presenti norme.

3. Comparto n. 3

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 4.370,40 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.18 "Ambiti produttivi consolidati"

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.18 "Ambiti produttivi consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

Norme particolari

Obiettivo: adeguamento della viabilità esistente, realizzazione parcheggi pubblici ed aree verdi.

L's.l.p. ammessa è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Il presente comparto è assoggettabile alla disciplina di cui all'art. 2.9 delle presenti norme.

4. Comparto n. 4

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: **20.717** 20.166,0 mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.18 "Ambiti produttivi consolidati"

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.18 "Ambiti produttivi consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

Norme particolari

Obiettivi: adeguamento della viabilità esistente e realizzazione parcheggi pubblici ed aree verdi.

L's.l.p. ammessa è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata esclusivamente dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Il presente comparto è assoggettabile alla disciplina di cui all'art. 2.9 delle presenti norme.

5. Comparto n. 5

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.314,54 mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.18 "Ambiti produttivi consolidati"

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.18 "Ambiti produttivi consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

Norme particolari

Obiettivi: adeguamento della viabilità esistente (realizzazione collegamento viario tra le vie Laini e Leonardo da

Vinci), e realizzazione parcheggi pubblici ed aree verdi.

L's.l.p. ammessa è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata esclusivamente dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Il presente comparto è assoggettabile alla disciplina di cui all'art. 2.9 delle presenti norme.

6. Comparto n. 6

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.551,28 mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.18 "Ambiti produttivi consolidati"

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.18 "Ambiti produttivi consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

Norme particolari

Obiettivi: adeguamento della viabilità esistente e realizzazione parcheggi pubblici ed aree verdi.

L's.l.p. ammessa è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata esclusivamente dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Il presente comparto è assoggettabile alla disciplina di cui all'art. 2.9 delle presenti norme.

7. Comparto n. 7

Per gli ambiti produttivi consolidati individuati con il numero 7 è ammessa un'altezza massima pari a 13 m.

8. Comparto n. 15

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 460,63 mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.18 "Ambiti produttivi consolidati"

Modalità di attuazione: permesso di costruire, DIA e SCIA.

Destinazioni d'uso: distributore di carburante.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Norme particolari

E' ammesso esclusivamente il mantenimento della destinazione esistente: distributore di carburante.

9. Comparto n. 16

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.419,33 mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.18 "Ambiti produttivi consolidati"

Modalità di attuazione: permesso di costruire, DIA e SCIA.

Destinazioni d'uso: distributore di carburante.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione

della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Norme particolari

E' ammesso esclusivamente il mantenimento della destinazione esistente: distributore di carburante.

10. Comparto n. 17

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 342,55 mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.18 "Ambiti produttivi consolidati"

Modalità di attuazione: permesso di costruire, DIA e SCIA.

Destinazioni d'uso: distributore di carburante.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Norme particolari

E' ammesso esclusivamente il mantenimento della destinazione esistente: distributore di carburante.

11. Comparto n. 18

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 553,39 mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.18 "Ambiti produttivi consolidati"

Modalità di attuazione: permesso di costruire, DIA e SCIA.

Destinazioni d'uso: distributore di carburante.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Norme particolari

E' ammesso esclusivamente il mantenimento della destinazione esistente: distributore di carburante.

Articolo 4.20 - Ambiti terziario-commerciali consolidati

1. Gli ambiti terziario-commerciali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione commerciale e terziaria.
2. Destinazioni d'uso ammesse: la destinazione principale ammessa è la funzione terziaria così come disciplinata dal precedente art. 1.17. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della s.l.p, anche le seguenti attività compatibili con la destinazione principale:
 - residenza;
 - artigianato di servizio;
 - strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche se posti nelle vicinanze di ambiti residenziali;Sono escluse:
 - le attività agricole;
 - le attività produttive.
3. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.14 e 4.3, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è

disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r.12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.21 delle presenti norme.

4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi.
5. Per le quantità a parcheggio pertinenziale privato si rimanda al precedente articolo 1.21.
6. Norme generali per gli ambiti **produttivi terziario-commerciali** consolidati:
 - Df: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.l. 1444/68. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 7,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.l. 1444/68;
 - Dc: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. La distanza minima di cui sopra può essere ridotta o annullata se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto registrato e trascritto, o se preesiste una costruzione legittimamente assentita, con pareti in confine, nel limite dell'ingombro della sagoma della stessa. Dovranno comunque essere rispettate le norme del codice civile, del D.l. 1444/68 e le distanze minime dalle strade e tra fabbricati. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.
Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche, del gas e telefoniche esistenti e tutte le costruzioni completamente interraste.
 - Ds:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
 - Uf = 0,6 mq/mq;
 - H_{max} = 10,00 ml.
 - Vp = come definito dal precedente art. 1.12.

Articolo 4.21 - Ambiti turistico-ricettivi consolidati

1. Gli ambiti turistico-ricettivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione turistica e ricettiva.
2. Destinazioni d'uso ammesse: la destinazione principale ammessa è la funzione ricettiva, ad esclusione di campeggi, e la residenza di servizio così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura

massima del 30% della s.l.p, anche le seguenti attività compatibili con la destinazione principale:

- residenza;
- esercizi commerciali di vicinato;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche se posti nelle vicinanze di ambiti residenziali;
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.

Sono escluse:

- le attività agricole;
- le attività produttive;
- le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

Per la sola struttura denominata "Hotel e ristorante Giardino", sono inoltre escluse le seguenti destinazioni: residenza per anziani, ostello e residence.

3. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.14 e 4.3, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6.
Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r.12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.21 delle presenti norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi.

5. Per le quantità a parcheggio pertinenziale privato si rimanda al precedente articolo 1.21.
6. Norme generali per gli ambiti **produttivi turistico-ricettivi** consolidati:
- Df: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 7,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68;
 - Dc: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. La distanza minima di cui sopra può essere ridotta o annullata se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto registrato e trascritto, o se preesiste una costruzione legittimamente assentita, con pareti in confine, nel limite dell'ingombro della sagoma della stessa. Dovranno comunque essere rispettate le norme del codice civile, del D.I. 1444/68 e le distanze minime dalle strade e tra fabbricati.
E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.
Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche, del gas e telefoniche esistenti e tutte le costruzioni completamente interrato.
 - Ds:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.
 È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
 - Uf = esistente;
 - H_{max} = esistente;
 - Vp = come definito dal precedente art. 1.12.
7. Esclusivamente per gli ambiti di cui al presente articolo ricadenti all'interno dell'ambito di trasformazione n. 21, è ammesso l'ampliamento del 20% una tantum per le strutture turistico-ricettive e commerciali esistenti alla data di adozione del PGT.

Articolo 4.30 - Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo

1. La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo alla data di adozione del PGT nelle singole zone previste dal Piano delle Regole, al di fuori del perimetro del Parco Regionale dell'Adamello, in cui è ammessa la destinazione agricola: ambiti rurali di tutela dell'abitato, ambito fluviale del fondovalle, ambiti agricoli di valore paesistico ambientale. La dismissione dall'uso agricolo, ove non comprovabile con atti documentali, può essere dimostrata con autocertificazione. La dichiarazione mendace od incompleta comporterà la decadenza di ogni titolo abilitativo rilasciato e la richiesta di risarcimento da parte della pubblica amministrazione per l'attività inutilmente svolta.
2. Possono essere oggetto della presente disciplina solamente i fabbricati legalmente edificati o assentiti con superficie utile superiore ai 25 mq. I manufatti con superficie utile inferiore a 25 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.
3. Sono invece esclusi dalla presente normativa gli edifici posti in zona inaccessibile o per i quali il recupero per le destinazioni ammesse comporti la realizzazione di nuovi tratti viari superiori ai 500 metri.
4. Destinazioni d'uso ammesse: agricola (ad esclusione degli allevamenti intensivi e non intensivi), residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, attività ricettive (ad esclusione di motel e campeggi), uffici privati e studi professionali, centri di ricerca. Destinazioni d'uso non ammesse: attività produttive ed attività terziarie diverse da quelle ammesse.
5. Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, devono contenere le modalità di realizzazione, sistemazione e futura manutenzione della viabilità d'accesso, dello smaltimento dei rifiuti, dell'approvvigionamento idrico e degli scarichi dei liquami reflui che di norma saranno a carico dei proprietari. Il progetto dovrà garantire idonee soluzioni per il riscaldamento, la produzione dell'energia elettrica necessaria alla nuova destinazione ed impegni per lo sgombero della neve sulla viabilità d'accesso.
6. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono il restauro, il risanamento conservativo e la manutenzione ordinaria. Interventi edilizi diversi sono soggetti al parere vincolante della commissione per il paesaggio. E' ammesso il recupero a scopo abitativo dei sottotetti esistenti, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s. m. e i., nel rispetto assoluto delle altezze di gronda e di colmo esistenti. E' ammessa la realizzazione di recinzioni secondo le indicazioni del comma 2 del precedente art. 4.23 limitatamente all'area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell'attività o dell'abitazione. Tale delimitazione non potrà

artificiosamente essere ampliata. Dovrà comunque essere sempre garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica. E' ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti nella misura massima del:

- ▣ 10% della Superficie lorda di Pavimento attuale per edifici con SIp uguale o superiore a mq 300,00;
 - ▣ 20% della Superficie lorda di Pavimento attuale per edifici con SIp compresa tra mq 100,00 e mq 300,00;
 - ▣ 40% della Superficie lorda di Pavimento attuale per edifici con SIp da 50 a a mq 100,00;
- fino a 50 mq ampliamento del 60%

del 20% della slp esistente, per una sola volta e per tutta la validità del Piano delle Regole.

- 100% per la quota di Superficie lorda di Pavimento attuale fino a 30 mq
- 50% per la quota di Superficie lorda di Pavimento attuale che eccede i 30 mq fino a 60 mq
- 10% per la quota di Superficie lorda di Pavimento attuale che eccede i 60 mq fino a 120 mq
- 5% per la quota di Superficie lorda di Pavimento attuale che eccede i 120 mq

Tale possibilità di ampliamento è soggetta al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio che, valutate le caratteristiche tipologiche, storiche ed architettoniche del fabbricato, potrà sancire l'inammissibilità dello stesso. E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, acquisito il parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, purchè quest'ultima avvenga all'interno della proprietà e comunque entro un raggio di 100 metri dall'edificio originario. La demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati sarà ammessa solamente nel caso che questi non abbiano alcun valore architettonico storico testimoniale; in ogni caso l'intervento dovrà essere migliorativo dello stato dei luoghi.

7. Per gli edifici di cui al comma 1 interni al perimetro del Parco Regionale dell'Adamello si rimanda ai contenuti e alla normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco vigente.