

MARCO MELILLO
ARCHITETTO
24065 Lovere (BG)
via IV Novembre, 32
C.F. MLLMRC70C25E704S
P.I. 02702600160
cell. 339 1695663

NICOLA MUSATI
INGEGNERE
25055 Pisogne (BS)
via Trento, 15
C.F. MSTNCL79B17L388M
P.I. 03131810982
cell. 329 3146282

COMUNE DI Losine
PROVINCIA DI Brescia



VARIANTE N. 01 AL PGT

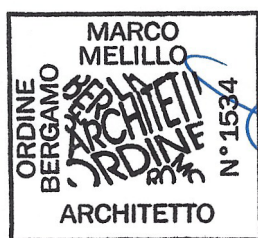
Variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi
ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE

C.01.VI - norme tecniche di attuazione comparativa

| | |
|--|---------------|
| Adozione del C.C. n. _____ | in data _____ |
| Approvazione del C.C. n. _____ | in data _____ |
| Publicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. _____ | in data _____ |

luglio 2015



Il Responsabile del Procedimento

.....

Architetto Marco Melillo

.....

Ingegnere Nicola Musati

.....



P.R.

INDICE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

| | | | |
|---|--|------------|------------|
| DISPOSIZIONI GENERALI | 4 | | |
| Art. 1 | Premesse - Principi e scopi | 4 | |
| Art. 2 | Indicazioni per le eventuali successive deliberazioni della Giunta Municipale in merito a specifici temi riguardanti le costruzioni: | 4 | |
| Art. 3 | Rischio Geologico e sismico | 7 | 6 |
| Art. 4 | Estratto dal Piano Paesistico Comunale | 9 | 8 |
| DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI- PARAMETRI-INDICI E RAPPORTI URBANISTICI - DESTINAZIONI D'USO | | 12 | 11 |
| Art. 5 | Definizione degli interventi edilizi | 12 | 11 |
| Art. 6 | Parametri ed indici urbanistici | 13 | |
| Art. 7 | Distanze | 18 | |
| Art. 8 | Indici urbanistici | 20 | |
| Art. 9 | Destinazione d'uso (con riferimento agli artt. 51 e 52 della L.R.12/05) | 20 | 21 |
| ANTICHI NUCLEI (ZONE A) | | 24 | |
| Art. 10 | Zone A - Antico nucleo. | 24 | |
| | Zona A1 - edifici ed organismi di tipologia monumentale. | 25 | |
| | Zona A2 – edifici ed organismi di pregio, di antica formazione aventi valore storico – ambientale e tipologico. | 26 | |
| | Zona A3 – edifici ed organismi di edilizia civile tradizionale, tipologicamente compatibili con l'antico nucleo. | 27 | |
| | Zona A4 – edifici ed organismi recenti, dissonanti, in contrasto con la tipologia di zona e quindi da riqualificare. | 28 | |
| TESSUTO URBANO CONSOLIDATO GIA' EDIFICATO , CON AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO (ZONE B) | | 28 | |
| Art. 11 | Zone B - Ambiti del tessuto urbano consolidato – di completamento | 28 | |
| ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO (ZONE C) | | 34 | 32 |
| Art. 12 | Zone C1 - Zona di trasformazione e di riqualificazione urbana . | 34 | 32 |
| Art. 13 | Zone C2 - Zona di trasformazione Piano di edilizia pubblica. | 66 | 67 |
| Art. 14 | Zone C3 - Zona di trasformazione ,aree mix prevalentemente residenziali | | |
| Art. 15 | Zone E Aree destinate all'attività agricola | | 93 |
| | E1 (aree ricadenti in zone agricole pedemontane di particolare pregio produttivo e paesaggistico). | 94 | 95 |
| | E2 (aree ricadenti in zone agricole di base disposte a fondovalle). | 98 | 99 |
| | E3 (aree agricole silvo – pastorali montane). | 102 | 103 |
| | E4 (aree agricole vincolate all'inedificabilità per motivi geologici). | 105 | 106 |
| | E5 (aree agricole alla realizzazione della cantina sociale di Valle Camonica). | 107 | 108 |
| | ER (aree destinate a Zone di rispetto dell'abitato, costituenti “ fascia di rispetto” ai sensi della ex L.R. 93/80). | 109 | 110 |
| | Edifici diroccati | | 112 |
| | Recinzioni | | 112 |
| | Edifici accessori | | 114 |
| | Riqualificazione delle aree agricole e vigne | | 117 |

| | | | |
|---|---|------------|------------|
| Art. 16 | Zona F – Aree per edifici e attrezzature pubbliche di interesse generale | 111 | 117 |
| AREE DI VALORE AMBIENTALE -PAESAGGISTICO | | 112 | 118 |
| Art. 17 | - Riferimenti a norme di salvaguardia del valore paesaggistico- ambientale: | 112 | 118 |
| AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA | | 112 | 119 |
| Art. 18 | 18.1– Zone destinate al rispetto cimiteriale | 112 | 119 |
| | 18.2 – Zone destinate al rispetto di edifici particolari | 112 | 119 |
| DISPOSIZIONI VARIE E NORME DI CARATTERE GENERALE | | 113 | 120 |
| Art. 19 | Principi interpretativi | 113 | 120 |
| Art. 20 | Definizione di edificabilità delle aree libere,intercluse e di completamento | 113 | 120 |
| Art. 21 | Norma generale sulle aree di pertinenza degli edifici | 114 | 120 |
| Art. 22 | Norma specifica sugli insediamenti di tipo commerciale | 115 | 121 |
| Art. 23 | Norma generale per la installazione di impianti di distribuzione del carburante | 115 | 121 |
| Art. 24 | Norma generale per la installazione di impianti di radiocomunicazione, radiodiffusione o similari | 115 | 122 |
| Art. 25 | Edifici in contrasto con il Piano | 116 | 122 |
| Art. 26 | Piani Attuativi vigenti, - Nota transitoria sui piani decaduti | 116 | 122 |
| Art. 27 | Edilizia convenzionata con il comune | 117 | 123 |
| Art. 28 | Ingressi agli edifici privati | 117 | 123 |
| Art. 29 | Deroghe | 117 | 123 |
| Art. 30 | Dotazione di parcheggi e norme sulla loro realizzazione | 118 | 123 |
| Art. 31 | Rinvio ad altre disposizioni | 119 | 125 |
| Art. 32 | Deroghe, specificazioni ed adeguamenti | 119 | 125 |
| Art. 33 | Norma specifica per le aree artigianali in località “Tezze” | 119 | 126 |
| Art. 34 | Norma specifica per le aree destinate a cava in località “Tezze” (soppresso) | 121 | 127 |
| Art. 33 | AREA LUDICO SPORTIVA IL LOCALITA' TEZZE - PCC1 | | 128 |
| Art. 35 | Norma specifica per l’area individuata per la piattaforma ecologica. | 122 | 129 |
| Art. 36 | Norma specifica per le aree di rispetto delle captazioni idriche | 122 | 129 |
| Art. 37 | Norma per gli appostamenti fissi di caccia | 122 | 129 |
| Art. 38 | Norme per le fasce di rispetto stradali e delle linee aeree ecc. | 123 | 130 |
| Art. 39 | Rimando alle norme paesistiche provinciali | 123 | 130 |
| Art. 40 | Radon - Requisiti generali da applicare nelle costruzioni per la “prevenzione rischio Radon” | | 130 |
| | - Allegati alle N.T.A. | 123 | 132 |

NTA DEL PIANO DELLE REGOLE - VARIANTE N. 1 AL PGT

MODIFICA NORMATIVA

~~TESTO DA ELIMINARE~~

TESTO DA AGGIUNGERE

RIMOZIONE DI INDICAZIONI RICONDUCEBILI ALLA FASE DI APPROVAZIONE DEL PGT VIGENTE

~~TESTO DA ELIMINARE~~

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1- Premesse, principi e scopi:

Il presente Piano delle Regole (redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 16.03.2005 n. 12), costituisce parte integrante del Piano di Governo del territorio del Comune di Losine.

Il Piano delle Regole definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, individua e regola le aree agricole, i vecchi nuclei, le aree di valore paesaggistico ed ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Art. 2- Indicazioni per le eventuali successive deliberazioni della Amministrazione Municipale in merito a specifici temi riguardanti le costruzioni:

1. La Giunta Comunale, può disporre, con proprio atto deliberativo che tutti gli interventi di trasformazione del territorio del comune di Losine (siano essi di iniziativa pubblica che di iniziativa privata), che risultino tali da comportare modifiche delle visioni esterne dei luoghi e dei fabbricati, siano automaticamente assoggettabili al parere della commissione paesaggistica comunale insediata come meglio specificato nel successivo art. 4. In tal caso saranno significativamente assoggettabili al parere della commissione anche le seguenti opere:
 - Nuove colorazioni delle facciate degli edifici .
 - Nuove costruzioni invasive sotto il profilo volumetrico anche nelle zone agricole , la commissione in particolare dovrà prevedere adeguati interventi di mitigazione dei volumi specie verso la direzione delle sedi viarie pubbliche.
2. La Giunta Comunale, può disporre, con proprio atto deliberativo che tutti gli interventi di trasformazione del territorio del comune di Losine (siano essi di iniziativa pubblica che di iniziativa privata) , che risultino tali da comportare modifiche sostanziali nel displuvio delle acque superficiali (nuove costruzioni, ampliamenti ecc.) , possano essere condizionati alla messa in atto di un sistema di dispersione in sottosuolo delle acque bianche raccolte in forma separata rispetto a quelle nere, in modo da non incidere sulle portate convogliabili ai collettori comunali , inoltre potrà essere imposto anche un sistema integrato anche con il recupero idrico ai fini irrigui. Lo schema tipo ideale viene proposto dal P.G.T. con la scheda allegata in coda alle presenti norme e denominata “ Allegato 4”.
3. La Giunta Comunale può disporre, con proprio atto deliberativo, che gli interventi di recupero per i fini abitativi temporanei dei cascinali sparsi sul territorio montano eseguiti ,nei limiti imposti dalle specifiche norme di zona, anche da soggetti non titolari dei requisiti soggettivi di “ imprenditori agricoli”, se volti a migliorare le condizioni di fruibilità e mantenimento dei fondi agricoli montani, possano essere esonerati dal pagamento degli oneri di

urbanizzazione a fronte dell'obbligo a realizzare le opere di scarico in sottosuolo nei modi indicati dalla preventiva autorizzazione della provincia che ne è competente.

4. La Giunta Comunale delibererà, nel rispetto delle normative superiori, in merito alla onerosità delle costruzioni con la precisa determinazione dei campi di gratuità delle stesse, dei box auto ecc.
5. Il P.G.T. del comune di Losine, conferma la validità della disposizione adottata della Giunta Comunale con deliberazione n° 18 / 2002 e successive modifiche, sulla possibilità di realizzare piccole costruzioni temporanee in legno per il deposito di piccole attrezzature da campo nelle aree agricole.
6. La Giunta Comunale può disporre, con proprio atto deliberativo , che gli interventi di regimazione idraulica anche dei piccoli rigagnoli idrici , oltre che dei corsi d'acqua e degli smottamenti presenti sul territorio montano, se eseguiti dai privati e volti a migliorare le condizioni di fruibilità e mantenimento dei fondi agricoli montani, possano essere incentivati con forniture di materiali , mezzi e/o specifici finanziamenti , compatibilmente con le esigenze di bilancio. Di certo dovrà prodigarsi affinché si riducano al minimo i tempi e gli adempimenti necessari per le eventuali relative autorizzazioni.
7. La Giunta Comunale può disporre, con proprio atto deliberativo, che gli interventi di reinserimento, sostituzione e potenziamento della vite nelle porzioni di territorio individuato nella tavola D04 delle “ produzioni agricole prevalenti “ , come “ *zone prevalentemente coltivate a vigneto*”, possano essere incentivati con forniture di materiali , mezzi e/o specifici finanziamenti , compatibilmente con le esigenze di bilancio. Di certo dovrà prodigarsi affinché si riducano al minimo i tempi e gli adempimenti necessari per le eventuali relative autorizzazioni e dovrà farsi promotore delle domande di finanziamento, qual'ora venga a conoscenza di specifiche disposizioni superiori a sostegno di tali produzioni.
8. La Giunta Comunale può disporre, con proprio atto deliberativo, che gli interventi di trasformazione territoriale contraddistinti con le sigle P.A. mix 1 e P A. mix 2 , volti a garantire la possibilità di sopravvivenza di alcune piccole attività artigianali presenti sul territorio o ivi insediabili senza per questo avere necessità di nuovi capannoni che non si vogliono prevedere, vengano assoggettate al sistema di onerosità residenziale anche in considerazione del fatto che le costruzioni che si andranno a realizzare dovranno essere simili a quelle del resto dell'edificato.
9. La Giunta Comunale può disporre, con proprio atto deliberativo, che gli interventi volti a migliorare le condizioni di fruibilità e mantenimento dei piccoli esercizi commerciali presenti sul proprio territorio possano essere incentivati con forme di abbattimento degli oneri di “concessione”. Di certo dovrà prodigarsi affinché si riducano al minimo i tempi e gli adempimenti necessari per le eventuali relative autorizzazioni. Si vuole in pratica perseguire il mantenimento degli esercizi commerciali rimasti e favorire l'incentivazione del nascere di nuovi e, per quanto

possibile nel rispetto delle vigenti normative di livello superiore, anche permettendo aggregazione delle categorie merceologiche . Il tutto alla ricerca delle migliori condizioni di sopravvivenza delle piccole attività il cui servizio viene giudicato molto importante dalla amministrazione.

10. La Giunta Comunale può disporre, con proprio atto deliberativo, che gli interventi di edificazione e/o di ampliamento degli edifici esistenti, possano essere eseguiti in deroga alle norme sulle distanze delle strade comunali e/o dagli altri spazi pubblici previa specifica convenzione che ne determini anche gli eventuali risvolti di onerosità, questo è di norma sempre ammesso se ritenuto conveniente per la pubblica amministrazione (l'ente è un normale "confinante"). Tale evenienza è naturalmente ammessa anche nel caso di accordi bonari finalizzati alla acquisizione di aree private da destinare al demanio pubblico e finalizzate a migliorare le condizioni di viabilità, parcheggio ecc.
11. La Giunta potrà altresì avvalersi della facoltà di imporre arretramenti delle recinzioni, al momento della loro realizzazione, lungo le sedi viarie pubbliche sia all'interno del centro urbano che nella sua periferia, tale deliberazione verrà intesa come integrativa del complesso di norme superiori esistenti in tema di viabilità (codice della strada ecc.)
12. Nella stesura degli atti convenzionali relativi alle aree previste in trasformazione in forza dei Piani Attuativi (comparti P.A.R.1-2-3-4- P.A.MIX1-2), la amministrazione comunale, a fronte di comprovate esigenze di interesse pubblico ed dichiarata disponibilità dei lottizzanti, potrà prevedere che la cessione di parte delle aree standard previste, possa essere ubicata anche all'esterno della perimetrazione di comparto .
13. **La Amministrazione Comunale ha facoltà di attivare i programmi integrati di intervento ai sensi degli artt. 91-92- 93 della L.R. 12 / 2005 in tutto il territorio comunale ad eccezione delle zone in cui questi sono espressamente vietati per ragioni ambientali . Tali programmi integrati d'intervento, saranno esonerati dall'obbligo di specifico provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica solamente se riguardanti comparti già previsti edificabili nel Documento di Piano in quanto già analizzati dal comitato di valutazione in sede di V.A.S. del Documento stesso, in ogni altro caso dovranno essere valutati sotto l'aspetto ambientale strategico.**

Art. 3- Rischio Geologico e sismico:

LE NORME GEOLOGICHE DI PIANO, FACENTI PARTE DELLO STUDIO GEOLOGICO A SUPPORTO DEL P.G.T., SI INTENDONO QUI INTEGRALMENTE RISCritte E COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE. (~~ACCOGLIMENTO RACCOMANDAZIONE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA~~).

La componente geologica del Piano di Governo del Territorio si intende qui trascritta integralmente.

La individuazione delle aree soggette a rischio geologico sono state individuate dalla specifica perizia geologica, le zone a rischio di esondazione sono state determinate dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) tutt'ora vigenti, per quanto riguarda il rischio sismico, la normativa sismica : O.P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003 classifica il territorio comunale di Losine come ZONA SISMICA 4, le progettazioni strutturali relative ai recuperi edilizi, alle ristrutturazioni ed alle nuove costruzioni dovranno uniformarsi alle esigenze dettate dalle specifiche disposizioni di legge in materia ed in particolare alle seguenti normative:

Legge n. 1086 del 05.11.1971 - Legge n. 64 del 02.02.1974 - C.N.R. 10011-85 - C.N.R. 10024-86 - D.M. 20.11.1987
D.M. 09.01.1996 - DD.MM. 16.01.1996 - Circolare M.LL.PP n.65 del 28.04.1997 - O.P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003
O.P.C.M. n. 3431 del 03.05.2005 - D.M. 14.09.2005

- Suddivisione del territorio in zone di fattibilità geologica :

La perizia geologica del comune di Losine è parte integrante del piano di governo del territorio. La stessa perizia suddivide il territorio comunale in zone di fattibilità geologica che si deve intendere integralmente confermata ;, in particolare, su tutto il territorio comunale si dovranno osservare particolari cautele per la tutela del patrimonio idrico sotterraneo.

La valutazione di ammissibilità di nuovi insediamenti ed attività esistenti, va effettuata considerando, nelle motivazioni dei provvedimenti di ammissione od esclusione, la sicurezza, l'igiene e la salubrità delle attività in relazione all'elevato rischio di contaminazione delle riserve idropotabili sotterranee prive di protezione idrogeologica

-Obbligo della relazione geotecnica :

In osservanza del D.M. 11.03.88, in sede di presentazione delle pratiche edilizie, occorrerà produrre la relazione geotecnica, redatta da tecnico abilitato, per tutte le opere pubbliche che prevedano:

- Opere di fondazione di evidente rilevanza;
- Opere di sostegno di evidente rilevanza;
- Gallerie e manufatti completamente immersi nel terreno che si realizzano mediante scavo in sottoterraneo;
- stabilizzazione di pendii e frane e realizzazione di scavi non armati che per ampiezza e profondità che rappresentano pericolo per la sicurezza;
- Studio di fattibilità di opere e di insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno; - Discariche e colmate; - Emungimenti di fluidi dal sottosuolo e perturbazione delle pressioni interstiziali; - Interventi di consolidamento di terreni e/o di strutture di fondazione e di sostegno esistenti;
- Drenaggi e filtri con esclusione dei fossi perdenti delle acque superficiali edei sistemi di scarico in sottosuolo autorizzati.;
- Ancoraggi.

Nella relazione deve essere dimostrata la idoneità delle soluzioni progettuali i calcoli geotecnici e valutazioni degli spostamenti, basati sulla caratterizzazione del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove.

Per attività di cui ai punti precedenti, inerenti ad interventi edilizi anche di iniziativa privata di ampliamenti o nuove costruzioni di edifici residenziali e relativi locali accessori di volume superiore a 1.000 m³. (misurati senza considerare i volumi di eventuali locali accessori staccati e di altezza non superiore a due piani abitabili fuori terra, esclusi eventuali sottotetti .

Per tutte le altre opere la idoneità delle soluzioni progettuali adottate può essere motivata dal progettista in forma di asseverazione, omettendo i calcoli geotecnici e la valutazione degli spostamenti e sulla base di una caratterizzazione del sottosuolo ottenuta per mezzo della sola raccolta di notizie relative e dati relativi a zone già note

- Obbligo della relazione geologica:

In osservanza del D.M. 11.03.88, su tutto il territorio comunale si prescrive l'obbligo della relazione geologica in sede di studio e di progettazione degli interventi di tutte le opere pubbliche che comportino volumi di scavo superiori a m³. 500 e delle opere anche di iniziativa privata se riguardano nuove costruzioni o interventi di ristrutturazione ed ampliamento di volumetria superiore a 1000 m³ .

E' sempre richiesta la perizia geologica negli interventi di :

- Stabilizzazione di pendii e frane e realizzazione di scavi non armati che per ampiezza e profondità che rappresentano pericolo per la sicurezza;
- Studio di fattibilità di opere e di insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano volumi di scavo o riporto superiori a m³. 500 (cinquecento)
- Emungimenti di fluidi dal sottosuolo e perturbazione delle pressioni interstiziali;
- Interventi di consolidamento di terreni e/o di strutture di fondazione e di sostegno esistenti.
- In ogni altro caso dove la relazione geologica generale allegata al P.G.T. ne prescriva specifico obbligo.

- Rispetto del reticolo idrico principale e minore:

Gli elaborati grafici del Piano di Governo del Territorio tengono conto del reticolo idrico comunale sia principale che minore, nel confermare tutte le norme tecniche dei reticoli idrici minore del comune di Losine, le stesse si intendono qui integralmente riportate.

Art. 4 – Estratto dal Piano Paesistico Comunale:

Nel Piano Paesistico Comunale del comune di Losine (costituito dagli elaborati n° D01 – D02 –D03 –D04) che qui si intende interamente riportato , fra l'altro si legge quanto segue:

La Giunta Comunale può disporre, con proprio atto deliberativo che tutti gli interventi di trasformazione del territorio del comune di Losine, siano essi di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, che risultino tali da

comportare modifiche delle visioni esterne dei luoghi e dei fabbricati, siano automaticamente assoggettabili al parere della commissione paesaggistica comunale che si andrà ad insediare, nel caso questa emetterà pareri con il preciso obiettivo di contribuire al miglioramento o quantomeno al non peggioramento dell'impianto visivo e paesaggistico del complesso del territorio comunale.

Lo scopo primario della collaborazione del comune con i cittadini ed i loro tecnici incaricati nel ricercare le soluzioni anche progettuali più consoni al contesto paesaggistico, non dovrà essere inteso come un ulteriore ostacolo in un territorio dove le attività umane risultano essere generalmente di per sé già abbondantemente vincolate, non dovrà essere una pratica burocratica ulteriore alle già molte esistenti, ma dovrà essere una opportunità in più per la ricerca del continuo miglioramento delle condizioni di vita nel luogo, anche tenendo in considerazione il sottile limite esistente fra le libertà individuali dell'operare ed i diritti collettivi del godere delle bellezze locali.

I membri della commissione che saranno dotati di specifici requisiti, metteranno a disposizione di tutti gli operatori del settore, la specifica competenza, preparazione e conoscenza in modo da favorire il processo di presa coscienza della sensibilità paesaggistica che si sta effettivamente diffondendo ma che è utile venga sostenuto prima di tutto dalla pubblica amministrazione.

Il parere della commissione paesaggistica comunale assumerà il valore assegnato dalle leggi in tutti i casi in cui, in forza delle disposizioni di legge, le singole opere in esame siano assoggettabili ad autorizzazione paesaggistica, sarà invece da ritenersi parere puramente indicativo e non vincolante in tutti i casi in cui, in applicazione delle normative Statali e Regionali vigenti in quel momento, questo riguardi lavori da eseguirsi su immobili non soggetti ad obbligo di autorizzazione paesaggistica.

Gli interventi di trasformazione territoriale soggetti ad autorizzazione paesaggistica sono regolati da un complesso di norme il cui assetto applicativo risulta a tutt'oggi in fase di precisa definizione.

Questi interventi sono essenzialmente regolati dal Testo Unico dei Beni Culturali D. Lgs. n° 42 / 2004 (spesso conosciuto anche come " Codice Urbani") principalmente nell'art. 146.

La disciplina della autorizzazione paesaggistica, come prevista da questo codice, ha subito dei provvedimenti correttivi riconoscibili con i D. Lgs. n° 157 / 2006 e con il più recente D. Lgs. 63 / 2008.

In via di definizione ad oggi risultano le specifiche ed esatte funzioni del ministero dei beni culturali (Sovrintendenze beni architettonici), le funzioni di sub-delega dei comuni e delle commissioni del paesaggio degli stessi. Risultano allo studio della Regione Lombardia delle disposizioni in materia destinate, si spera, a contribuire alla semplificazione del quadro normativo che appare di non semplice interpretazione se non altro nei termini temporali della entrata in vigore delle varie funzioni assegnate e che lasciano dei dubbi sulla mole di lavoro che ad oggi verrebbe assegnato al

ministero, visto il numero elevato di pratiche soggette ad autorizzazione paesaggistica nella nostra zona di riferimento.

Le presenti norme non intendono entrare nel complesso merito delle autorizzazioni paesaggistiche che, ovviamente competono alle normative di ordine superiore, intendono solamente dare delle indicazioni procedurali alla commissione paesaggistica comunale, nominata secondo i criteri suggeriti da disposizioni regionali sul tema, possibilmente utili alla individuazione del percorso del processo di valutazione dei progetti sotto l'aspetto del loro inserimento nel contesto del paesaggio locale.

Le carte tecniche che sono parte integrante del P.G.T. e sono allegate al Documento di Piano che hanno particolare valenza paesistica e costituiscono di fatto il Piano Paesistico Comunale sono:

- Il Piano Paesistico Comunale che, contrassegnato con la sigla D01 rappresenta la relazione del piano paesistico.
- La carta dei vincoli che, redatta in rapporto di scala 1:5000 ed individuata con la numerazione D 02, riporta la vincolistica presente sul territorio comunale.
- La carta di sensibilità paesaggistica dei luoghi che, redatta in rapporto di scala 1:5000 ed individuata con la numerazione D 03, riporta li vari gradi di sensibilità assegnata ai vari siti presenti sul territorio comunale.
- La carta delle prevalenti destinazioni agricole che, redatta in rapporto di scala 1:5000 ed individuata con la numerazione D 04 riporta le varie " vocazioni" verso le varie produzioni agricole dei luoghi del territorio comunale.

Queste carte sono state redatte tenendo in opportuno conto le varie normative vigenti in tema di vincoli urbanistici tenendo in conto le specificità vedutistiche dei vari siti e valutando le realtà produttive dei luoghi.

La tavola grafica n. D 03, come già detto costituisce **La carta di sensibilità paesaggistica dei luoghi**, essa è stata redatta sulla base della carta del paesaggio del Piano Territoriale Provinciale e, è stata meglio dettagliata calandola ad una scala di lettura ovviamente più specifica. Tale operazione ha comportato una maggiore valorizzazione della zona sotto l'aspetto paesistico ove le zone di tipologia 4 " di sensibilità paesistica alta" sono state notevolmente ampliate rispetto alla previsione provinciale.

Si è condivisa la scelta già adottata dal piano provinciale di non prevedere in questo comune nessuna area da assoggettare alla " zona di sensibilità paesistica 1 – molto bassa" in quanto il paesaggio camuno è di per sé meritevole di una certa considerazione qualitativa anche negli aspetti dove localmente risulti antropizzato, è stata anche esclusa la classe di sensibilità 5 riservando questa ai luoghi di assoluto pregio quale potrebbe essere il massiccio della Concarena che però non vede interessato il comune in questione.

I criteri che hanno indirizzato le scelte nell'adeguare le varie zone in base alla sensibilità paesistica già previste nel piano provinciale, possono essere riassunti nel seguente modo:

- **Analisi morfologica** : dove si deve evidenziare che la presenza di ampi boschi naturali incontaminati e di zone di mezza costa con ampia presenza di vigneti e che questi elementi costituiscono elemento di spicco del paesaggio.
- **Analisi vedutistica** : dove si deve evidenziare che dal punto di vista vedutistico la realtà del comune di Losine presenta già in sé una certa rilevanza per il particolare inserimento nell'ambiente montano.
- **Analisi simbolica**: dove si deve evidenziare di non essere a conoscenza di particolari significati attribuiti al luogo da parte della popolazione locale e valligiana in generale.

La carta riporta quindi le suddivisioni fra le **zone di classe 2** (*zone di sensibilità paesistica bassa*) che costituiscono le porzioni di territorio comunale pianeggianti vocate alla coltivazione dei seminativi in genere. **Zone di classe 3** (*zone di sensibilità paesistica alta*) che costituiscono le aree pedemontane ove è già presente il nucleo abitativo esistente e dove è presumibile si concentreranno anche gli eventuali ampliamenti futuri.

Infine la maggior parte del territorio comunale è stata caratterizzata da una individuazione paesistica con

Zone di classe 4 (*zone di sensibilità paesistica alta*) che sono le zone montane caratterizzate dalla quasi totale assenza di insediamenti e da aree naturali incontaminate.

In base a quanto riportato nella Delibera della Giunta della Regione Lombardia del 08.11.2002 n°. 7/11045, relativo alle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché ai dettami delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale (artt. 25-30 "Parte IV – Esame paesistico dei progetti"), quelli sottoposti ad obbligo di valutazione paesistica in quanto assoggettati a vincolo ambientale o comunque a parere della commissione paesaggistica comunale finalizzato all'ottenimento della autorizzazione paesaggistica, la relazione di accompagnamento dei progetti dovrà essere redatta secondo le indicazioni dettate dalle linee guida e comunque seguendo lo schema della traccia contenuta nel piano paesistico comunale. Nella compilazione delle tabelle di valutazione, per la " classe di sensibilità del sito " dovrà essere assunta quella riportata nella carta dei gradi di sensibilità dei siti D 03.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI - PARAMETRI, INDICI , RAPPORTI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO.

Art. 5 – Definizione degli interventi edilizi:

Gli interventi edilizi vengono definiti in forza dell'art. 12 della L.R. Lombardia n° 12/05 cui si rimanda per le integrali descrizioni, essi possono essere comunque così riassunti:

- **Interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- **Interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
- **Interventi di restauro o di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- **Interventi di ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessaria per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- **Interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti;
- **Interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004.

- **Interventi possibili senza titolo abilitativo:**

In ottemperanza al comma 2 dell'art. 33 della L..R. 11 Marzo 2005 n°12 , gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria
- Interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell' edificio.
- Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- Realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate alla agricoltura.
- Strutture temporanee di cantiere.

Possono essere realizzati anche senza specifico titolo abilitativi.

- **Opere pubbliche comunali:**

Come ribadito al comma 3 dell'art. 33 della L..R. 11 Marzo 2005 n°12 , per le opere pubbliche comunali, la delibera di approvazione del progetto, assistita dalla validazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21.12.1999 n° 554, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Art. 6 – Parametri ed indici urbanistici da considerare per gli edifici interessati dal Documento di Piano

St: Superficie Territoriale (m²):

E' la superficie perimetrata nelle planimetrie del Documento di Piano nella quale lo stesso si applica mediante piano attuativo. La Superficie territoriale è comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Sf: Superficie Fondiaria (m²)

E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade destinate a pubblico transito e delle aree per i servizi (standards urbanistici) previste dal documento di piano.

Sc: Superficie Coperta (m².)

E' quella parte della superficie edificata o edificabile risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle costruzioni fuori terra. Vengono computati ai fini del calcolo della superficie coperta tutti i corpi di fabbrica compresi nell'area di intervento, principali ed accessori, separati o meno dal corpo principale con l'esclusione di:

balconi, cornicioni e gronde aggettanti per meno di m. 1,50 , tettoie aggettanti e simili (fino ad uno sbalzo di m. 1,50) ; scale aggettanti (fino ad uno sbalzo di m. 2,00) ; piscine e vasche scoperte all'aperto.

S.I.p. = Superficie lorda di pavimento (m²).

La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra ad esclusione: delle scale e dei vani ascensori, delle autorimesse interrate o a piano terra qual'ora aventi le caratteristiche di seguito indicate, delle cantine e dei servizi tecnici del fabbricato entro terra e con altezza utile netta non superiore a m. 2,50.

I box auto , se sono interrati, non vengono considerati come s.l.p. e quindi non concorrono a determinare la volumetria del fabbricato, per qualsivoglia altezza del locale. Se invece vengono posizionati a piano terra degli edifici, all'interno del loro sedime o in aderenza, nel rispetto delle distanze e dei distacchi, gli stessi non concorrono al calcolo della s.l.p. e quindi del volume solo se hanno altezza minore di m. 2,50.

La onerosità dei box auto siano essi ubicati negli interrati che nei piani fuori terra, è determinata dalle disposizioni normative superiori e da provvedimenti amministrativi dell'organo esecutivo comunale, la loro superficie non potrà però mai concorrere alla determinazione della classe dell'edificio funzionale alla determinazione del costo di costruzione dello stesso.

Nel calcolo della S.l.p. si escludano anche i porticati di uso pubblico di qualsiasi dimensione ed i porticati anche ad uso privato se aperti almeno su due lati e fino al limite massimo di m². 30 per ogni singolo fabbricato purchè aventi una profondità inferiore a m. 2,50. Questa possibilità è da intendersi come piccolo contributo all'aumento delle disponibilità date alle possibilità di scelta progettuale ed è quindi da intendersi " per ogni singolo edificio"

(nel caso di edifici a schiera e di edifici condominiali , in totale m². 30).

Sono considerati "entro terra" i locali interrati per almeno 2/3 (due terzi) della loro altezza utile netta ove si tenga conto che la facciata interessata dalla rampa di accesso ai box interrati viene considerata comunque " entro terra "e che i 2/3 di interramento sono derogabili a fronte di imposizioni di carattere geologico che vincolino la quota di imposta del primo piano abitabile. Tale imposizione deve essere prescritta in una specifica perizia che dovrà però essere specificatamente richiesta dalle norme vigenti o dall'ufficio tecnico comunale (in questo caso, analoga deroga dovrà essere considerata anche per il calcolo delle superfici dei fronti per la determinazione della altezza del fabbricato che potrà escludere la porzione di facciata intercorrente fra il piano del terreno e l'intradosso del primo solaio abitabile).

E' da considerare superficie lorda di pavimento, e quindi fattore per il calcolo del volume, l'intera superficie di sottotetto che goda di un'altezza utile media di m. 2,00 escludendo l'utilizzo di controsoffittature.

Il progettista, per comprovate esigenze di uniformità tipologica con il resto del paesaggio urbano, potrà proporre tetti a falda con pendenze similari al contesto esistente utilizzando anche porzioni di soffitto piano purchè sia parte del

contesto strutturale e non costituito da controsoffittature semplicemente asportabili. L'ufficio tecnico comunale o i componenti della commissione per il paesaggio, potranno egualmente imporre soluzioni di questo tipo a ricercare la sintonia architettonica con l'esistente se lo ritengono auspicabile.

Nel caso di sottotetto avente altezza massima superiore a m. 2, viene considerata superficie lorda di pavimento (e quindi computabile ai fini della determinazione del volume del fabbricato), la porzione di sottotetto avente altezza media superiore a m. 2 escludendo le porzioni di altezza media minore.

(Vedasi spiegazione grafica nello schizzo dell'allegato n° 1)

V: Volume (m³).

V = Volume. La somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento, per le relative altezze nette (misurate , per l'intero edificio, da pavimento del primo piano computabile ai fini volumetrici fino al soffitto dell'ultimo).

Sono esclusi dal calcolo dei volumi i locali che non costituiscono superficie lorda di pavimento secondo le indicazioni contenute nella sua esplicita definizione sopra riportata.

Sono inoltre esclusi dal computo del volume: I porticati di uso pubblico di qualsiasi dimensione e consistenza ed i porticati ad uso privato se aperti almeno su due lati e fino al limite massimo di m² 30 per ogni singolo fabbricato purchè aventi una profondità inferiore a m. 2,50 (per ogni fabbricato e quindi nel caso di edifici a schiera e di edifici condominiali , in totale m². 30).

Sono altresì escluse dal computo del volume le logge rientranti e gli ingressi coperti quando siano aperti su uno dei lati maggiori purchè aventi una superficie inferiore a m² 6.

Al fine del calcolo del volume del fabbricato questo verrà computato moltiplicando la superficie lorda di pavimento definita come al paragrafo precedente e con le esclusioni espressamente previste nello stesso paragrafo, per l'altezza interna valutata dal pavimento del primo piano abitabile al soffitto dell'ultimo e nel caso di sottotetto computabile ai fini volumetrici, fino ad intradosso del solaio di copertura ovvero fino ad intradosso dei travetti nel caso di tetto in legno.

Per gli edifici residenziali sono inclusi nel computo della volumetria:

- I locali seminterrati o interrati, qualora potessero avere i requisiti e le caratteristiche di abitabilità.
- I locali interrati aventi un'altezza interna tra pavimento finito e soffitto finito maggiore di m. 2,50 se non destinati a box auto.
- I fabbricati chiusi su tre lati ed ogni altro manufatto limitatamente alla cubatura reale, realizzata sopra la quota di imposta del fabbricato (fuori terra);
- I box auto a piano terra aventi altezza maggiore di m. 2,50

Per gli edifici residenziali sono esclusi nel computo della volumetria:

- I sottotetti, qualora i vani o parti di vani ubicati sotto la falda del tetto abbiano un'altezza media per falda inferiore o uguale a m. 2.00 calcolata ad intradosso di solaio (o di travetto nel caso di legno);
- I porticati pubblici o di uso pubblico di qualsivoglia dimensione;
- I porticati aperti ad uso privato se aperti almeno su due lati e fino al limite massimo di m². 30 per ogni singolo fabbricato ed aventi una profondità inferiore a m. 2,50;
- Le logge rientranti e gli ingressi coperti quando siano aperti su uno dei lati maggiori;
- I box auto interrati di qualsiasi dimensione anche altimetrica.
- I box auto a piano terra aventi altezza minore di m. 2.50
- I volumi tecnici interrati o superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- Le cabine per trasformatori/interruttori elettrici;
- I vani scala ed i vani ascensore scomputabile nel modo come indicato nello schizzo dell'allegato n° 2.
- Le ulteriori strutture che non costituiscono superficie lorda di pavimento come precedentemente definita.

Per tutti gli edifici o porzioni di essi che siano da riscaldare, a qualsivoglia uso essi siano adibiti, ai fini del calcolo del volume si applicano le incentivazioni di risparmio energetico previste dalle vigenti normative nazionali e regionali che si intendono recepite in toto.

Per gli edifici non residenziali – Ferme restando le esclusioni di cui sopra, quando applicabili, il volume è pari al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza (H) del fabbricato, se realizzato fuori terra. In caso di locali seminterrati o interrati, aventi i requisiti e le caratteristiche di agibilità realizzati sotto la quota del terreno, verrà altresì computato nel calcolo della volumetria il prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza del fabbricato da pavimento del primo dei piani agibili fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano agibile.

H: Altezza dei fabbricati (m.):

H = Altezza del fabbricato costituita dalla media dell'altezza dei vari fronti (ai fini del calcolo dell'altezza massima del fabbricato da confrontare con l'altezza massima consentita dalle norme di zona). E' l'altezza media risultante dal rapporto tra sommatoria delle superfici di tutte le fronti o porzioni delle stesse fuori terra ed il perimetro di base.

Per superficie del fronte si intende la proiezione sul piano verticale di tutti i volumi costruiti esclusi quelli contenuti nei piani di copertura (che dovranno comunque avere inclinazione inferiore al 50%) ad esclusione dei volumi tecnici.

(Vedasi allegato n° 3)

La definizione della linea di base dei fronti deriverà dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento in caso di non manomissione dello stesso o di rilevati artificiali autorizzati o, in caso di sbancamenti autorizzati, dall'andamento del terreno derivante dagli stessi sbancamenti. Non saranno considerati rilevati i riporti di terra richiesti per colmare dislivelli fra terreno edificabile e strada pubblica.

Nel computo delle superfici delle fronti non verranno conteggiate le porzioni di fronte relative a scivoli e corsie di accesso alle autorimesse e ai volumi tecnici .

HF = Altezza dei fronti (valida solo ai fini della determinazione dei distacchi e non per la determinazione della altezza urbanistica dell'edificio H ,calcolabile come sopra detto). L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla

- differenza fra la più bassa delle due quote:

- media del marciapiede o del terreno

- piano di calpestio del piano terreno

e la più alta delle quote:

- soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolato nel punto medio)

- bordo inferiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

Sva: Superficie a Verde Alberato (m².)

E' quella parte della superficie fondiaria permeabile naturalmente in modo profondo (senza cioè la presenza di manufatti interrati) che dovrà essere piantumata con essenze arboree (autoctone o naturalizzate). Tale superficie non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione od opera, dentro e fuori terra, fissa o mobile, né da alcun tipo di pavimentazione o di sistemazione impermeabile o semi impermeabile del terreno, al di fuori delle normali operazioni di piantumazione.

Su: Superficie Utile S.u. - (m².)

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

Sa: Superficie non residenziale - S.n.r. - (m².)

E' la superficie netta destinata a locali accessori come: cantine, soffitte e sottotetti privi dei requisiti di agibilità , centrali termiche. Con l'esclusione di locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni e tutti i locali per gli impianti tecnologici (il tutto come da definizione data dal D.M.10 Maggio 1977 n°801 con l'esclusione delle autorimesse come previsto dalla L.R.12/05).

Art. 7 - Distanze (m.)

Al fine della verifica delle distanze verrà considerata la proiezione sul piano delle diverse parti del fabbricato, valutando a tal fine le diverse altezze dei fronti. **Le distanze tra fabbricati saranno da verificare mediante misurazione lineare e non radiale.**

Le distanze delle costruzioni dai confini di proprietà invece saranno da verificare mediante misurazione radiale.

Sono esclusi dalla verifica delle distanze:

- I balconi qualora abbiano un aggetto minore o uguale a m. 1,50;
- Le scale aggettanti con una profondità minore o uguale a m.1,50;
- Le canne fumarie e di esalazione;
- Gli sporti di gronda qualora abbiano un aggetto minore o uguale a m. 1,50;
- Le fasce ornamentali, zoccoli, piccole lesene o cornici;
- Gli spessori utilizzati per la realizzazione di cappotti termici.
- Manufatti realizzati totalmente nel sottosuolo, sotto il piano naturale di campagna.
- ~~Bow window a sbalzo con aggetti inferiori a m. 1,50~~

Chiarimento: Nel caso di gronde, balconi e scale a sbalzo, aventi aggetti superiori a m. 1,50, la distanza viene misurata tenendo conto che fino a m. 1,50 non viene computata (ad esempio, un balcone di sbalzo di m. 2 potrà essere fatto su di un fabbricato posto a m. 5,50 dal confine di proprietà).

Ds: Distanze minime del fabbricato dalla sede stradale (m.)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del fabbricato dal confine stradale o, se esistente, dal marciapiede, come previsto dalle tavole di azionamento.

Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale, fuori terra, dovranno essere le seguenti:

m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 10,00;

m. 7,50 per strade di larghezza compresa fra mt. 10,00 e m. 15,00;

m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00;

SOLAMENTE PERL'AMBITO P.A.R.2 : m. 10,00 dalla strada per Cerveno (OSSERVAZIONE DELLA PROVINCIA)

Sono consentite tuttavia deroghe alle distanze come sopra indicate in caso di:

edifici e aree per i quali la normativa di zona prescrive il mantenimento del filo di fabbricazione esistente;
filo di fabbricazione già determinato per edifici ed aree posti lungo le strade classificate come “strade interne” dal piano dei servizi;
sopralzo e ampliamento di fabbricati per una superficie lorda di pavimento non superiore a quella esistente;
distanze regolamentate dai piani urbanistici attuativi approvati.

Dc: Distanze minime dai confini (m.)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del fabbricato dal confine di proprietà.

Nelle zone di completamento e nelle zone di espansione: La distanza del fabbricato dal confine dovrà essere pari a 1/2 dell'altezza del fronte (inteso come parte della facciata del fabbricato) con un minimo di m. 5,00.

Potranno essere consentite distanze inferiori a quelle sopra indicate a condizione che venga preventivamente presentata una scrittura privata, tra i proprietari confinanti nei modi di seguito descritti a chiarimento.

Df: Distanze minime dai fabbricati (m.)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, misurata in forma lineare e non radiale, tra i fabbricati.

Al fine della verifica delle distanze tra i fabbricati occorrerà valutare la presenza di “pareti finestrate” queste da intendersi come definite dal codice civile cui ci si deve riferire per gli obblighi ed i diritti in tema di luci e vedute.

E' il caso di rimarcare che vige l'obbligo di rispetto delle distanze fra pareti con finestre anche nel caso in cui risulti che solamente uno degli edifici contiene finestre nel proprio muro.

Nelle zone A: La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti. In caso di intervento di nuova costruzione dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate pari a m.10,00. L'apertura di nuove finestre nei volumi esistenti è da considerarsi regolata dal Codice Civile.

In tutte le altre zone: dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti con finestre pari a m.10,00. Tale norma dovrà essere garantita anche se una sola parete risulti con finestre.

Chiarimento:

1. La norma sulle distanze è da intendersi nel seguente modo: Le costruzioni aventi superfici finestrate che si fronteggiano debbono avere garantita una reciproca distanza di m. 10.00, questa norma di carattere essenzialmente sanitario, non implica l'automatica distanza degli edifici di m. 5.00 dai confini di proprietà che, nel rispetto della prescrizione di cui sopra, potrà anche essere minore e derogato fino a mt. 0. Tutte le deroghe alla distanza dai confini di m. 5 , avendo influenza sui fondi confinanti, dovranno essere però oggetto di specifica

convenzione privata fra i confinanti medesimi dalla quale dovrà emergere evidente l'accordo fra le parti a che si provveda alla deroga .La convenzione dovrà essere trascritta nei registri immobiliari.

2. E' solo il caso di ricordare che sono naturalmente fatte salve tutte le norme del Codice Civile in tema di distanze, luci e vedute, costruzioni in sottosuolo, distanze dei tubi, canne e scarichi, costruzioni in aderenza ecc.
3. Si intende qui riportato l'art. 54 della L.R. Lombardia 11.03.2005 n° 12 sulla determinazione delle variazioni essenziali ai progetti approvati.
4. Se a fronteggiarsi sono pareti prive di finestre, gli edifici o le porzioni di essi che si avessero a realizzare, dovranno solo rispettare la distanza minima di m. 5 dai confini di proprietà , indipendentemente dalla presenza o meno di corpi di fabbrica nel lotto vicino.

Art. 8 –Indici urbanistici:

It: Indice di edificabilità territoriale (m^3/m^2)

Definisce il volume massimo edificabile nelle aree soggette a piano urbanistico attuativo per m^2 di superficie territoriale.

E' il rapporto massimo tra il Volume edificabile (V) e la Superficie territoriale corrispondente (St) interessata dall'intervento di attuazione del piano.

If: Indice di edificabilità fondiaria (m^3/m^2)

Definisce il volume massimo edificabile per m^2 di superficie fondiaria..

E' il rapporto massimo tra il Volume edificabile (V) e la Superficie fondiaria corrispondente (SF) interessata dall'intervento.

Ut: Indice di utilizzazione territoriale (m^2/m^2)

Definisce la quantità di superficie lorda di pavimento massima realizzabile nelle aree soggette a piano urbanistico attuativo per m^2 . di superficie territoriale.

E' il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la Superficie territoriale corrispondente (St) interessata dall'intervento di attuazione del piano.

Uf: Indice di utilizzazione fondiaria (m²/m²)

Definisce la quantità di superficie lorda di pavimento massima realizzabile per m² di superficie fondiaria. E' il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la Superficie fondiaria corrispondente (Sf).

Rc: Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto massimo, espresso in percentuale, tra la Superficie Coperta (Sc) e la Superficie Fondiaria corrispondente.

Da: Densità arborea = percentuale di lotto a verde (%)

E' il rapporto minimo da garantire tra la superficie verde alberata (Sva) e la superficie fondiaria corrispondente.

Art. 9 – Destinazione d'uso (con riferimento agli artt. 51 e 52 della L.R. Lombardia n°12/05):

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal P.G.T. per l'area o per l'edificio . E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

Le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra salvo l'installazione di quelle specificatamente escluse dal presente piano, per quella zona urbanistica.

La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal provvedimento autorizzativo rilasciato, anche in sanatoria, ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio attività presentata. In assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da autocertificazione.

La modificazione della destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare possono modificare la dotazione necessaria di parcheggi , come prevista ,in tal caso il comune accetta che in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi con deliberazione di Giunta Municipale , fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Nelle ipotesi di cui al punto precedente, il comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni

che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscano le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma 2 riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n° 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è dovuta. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI DELL'USO DEI FABBRICATI, FERMI RESTANDO TUTTI I LIMITI CONTENUTI NELLE SPECIFICHE NORME DI ZONA .

a) – Uso agricolo

Comprende tutti gli usi indicati dal titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12, (ex L.R. 93/80) ,nonché quelli qualificati come agricoli o come compatibili con gli usi agricoli da altre disposizioni vigenti.

b) – Uso residenziale

Residenza individuale e collettiva, nonché quella a servizio delle unità produttive/agricole/artigianali/industriali.

c) – Uso produttivo – industriale-

Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali di produzione nonché attività produttive in genere;
Uffici integrati nell'uso produttivo;

Attività espositive e di vendita relative alle merci prodotte.

d) – Uso terziario

Negozi di vicinato e attrezzature commerciali;

Artigianato di servizio;

Bar, ristoranti, edicole ed esercizi pubblici;

Studi professionali;

Uffici privati;

Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati;

Servizi per le attività produttive;

Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.)

Banche

Attrezzature ricettive

Mensa aziendale.

e) – Uso di interesse comune

Servizi religiosi;

Servizi culturali;

Servizi sociali;

Servizi assistenziali;

Servizi sanitari;

Servizi amministrativi;

Servizi per l'istruzione e la formazione;

Servizi pubblici;

Servizi per il tempo libero;

Servizi cimiteriali;

Servizi tecnologici.

f) – Destinazioni d'uso nelle aree definite Mix.

Uso residenziale (come definito al punto b)

Uso Terziario (come definito al punto d)

Uso di artigianato di servizio

(PARAGRAFO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI)

NOTA GENERALE VALIDA PER TUTTE LE NUOVE COSTRUZIONI:

Per tutte le nuove costruzioni si consigliano interventi volti alla riduzione del problema del gas radon seguendo le prassi operative indicate dalla linea guida tecnica suggerita dall' ISPRA

~~(NOTA INSERITA A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI ARPA)~~

ANTICHI NUCLEI - (ZONE A) :

Art. 10 – Antico nucleo:

PER MOTIVI LOGISTICI LE SCHEDE DEI SINGOLI FABBRICATI DEL VECCHIO NUCLEO SONO RIPORTATI IN ALTRO DOCUMENTO DENOMINATO “ TAV. C05 CATALOGAZIONE EDIFICI DI RILEVANZA TIPOLOGICA” , IN ESSO SONO RIPORTATE LE SCHEDE DEGLI EDIFICI, CORREDATE DA CLASSIFICAZIONE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, QUESTO DOCUMENTO, CUI SI RIMANDA PER LA CONSULTAZIONE DEI SINGOLI EDIFICI, COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.

– Gli edifici del centro storico vengono catalogati e suddivisi secondo la seguente classificazione:

- A1 Edifici ed organismi di tipologia monumentale
- A2 Edifici ed organismi di pregio, di antica formazione, aventi valore storico- ambientale e tipologico.
- A3 Edifici ed organismi di edilizia civile tradizionale, tipologicamente compatibili con l'antico nucleo
- A4 Edifici ed organismi recenti ,dissonanti , in contrasto con la tipologia di zona e quindi da riqualificare

La classificazione dei singoli edifici è riportata nei documenti tecnici C 04 “ Tavola del centro storico in scala 1:500” e C05 “ Catalogazione degli edifici del vecchio nucleo”. Nel caso di discordanza fra i due documenti o dubbio interpretativo, è da considerarsi prevalente l'elaborato C05, che è anche dotato di documentazione fotografica, nel caso in cui un fabbricato o porzione di esso non sia presente nelle schede, la sua classificazione è da intendersi quella assegnata nella planimetria grafica in scala 1:500 e nel caso nella catalogazione dell'elaborato C05 siano presenti fabbricati esterni alla perimetrazione del vecchio nucleo (es. Municipio), questi devono essere trattati come fabbricati di zona A secondo la classificazione loro assegnata in tale elaborato.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Attività produttiva artigianale ed industriale a meno di botteghe di artigianato, arte e professioni la cui presenza e produzione è tipica o comunque compatibile con la qualità della vita ,vissuta nei centri storici ;
- Depositi commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico;
- Attività floro vivaistiche in serra;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
- Nuove costruzioni che non siano conseguenti a demolizioni preliminarmente autorizzate.
- Demolizioni di elementi strutturali di pregio (archi , volte, murature in pietra di ampio spessore, contorni ed elementi decorativi di riconosciuto pregio) .

Gli edifici del centro storico vengono catalogati a seconda delle loro caratteristiche architettoniche, costruttive e della loro epoca di costruzione, nel seguente modo:

L'elaborato di catalogazione degli edifici di rilevanza tipologica (Tavola C05 del Piano delle Regole) contiene le schede dei singoli edifici del vecchio nucleo con individuati i fabbricati corredati da scheda tecnica di individuazione e di specifica classificazione. La scheda è dotata di identificativo topomastico , topografico e fotografico e classifica l'edificio assegnandone la categoria di appartenenza.

In generale in queste zone sono ammesse le utilizzazioni che non risultino espressamente ricomprese nell'elenco di quelle vietate sopra riportate, tuttavia, trattandosi di zone con particolare valenza storica e simbolica , a seguire si intendono meglio esplicitare gli interventi ammessi.

10.1 – A1 - Edifici ed organismi di tipologia monumentale

La Zona A1 comprende gli organismi edilizi e gli edifici che per le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche, per il loro valore storico, per il significato simbolico che hanno assunto per la comunità devono essere essenzialmente conservati, recuperando il loro stato originale con tutti i suoi caratteri plani volumetrici, formali e strutturali, valorizzando gli elementi architettonici e decorativi e ripristinando le parti eventualmente alterate. Nella Zona A1 gli

interventi devono rigorosamente rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico e architettonico degli interni e tutte le partiture decorative, assicurando nel contempo la funzionalità dell'organismo edilizio in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e compatibili con le sue caratteristiche e la sua qualità complessiva. Più in particolare, gli interventi devono:

- Mantenere e valorizzare gli organismi esistenti attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo, che assicurino il rispetto integrale delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e ornamentali;
- Utilizzare obbligatoriamente tecniche costruttive e materiali uguali o analoghi a quelli originali
- Prevedere limitate modifiche distributive interne, anche con variazione del numero delle unità immobiliari, quando ciò sia richiesto dalle destinazioni d'uso, a condizione che non alterino la tipologia, gli spazi comuni, quelli unitari significativi o caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimenti, pitture, decorazioni, ecc.)
- Nella zona A1 sono vietate la ristrutturazione e la demolizione con ricostruzione integrale.
- Nella zona A1 è consentita esclusivamente nel sottosuolo dell'area su cui insiste il fabbricato, la realizzazione di: locali accessori (non aventi caratteristiche di abitabilità) e parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari realizzabili in forza delle vigenti specifiche disposizioni legislative superiori

10.2 – A2 - Edifici ed organismi di pregio, di antica formazione, aventi valore storico- ambientale e tipologico.

La Zona A2 comprende gli edifici non necessariamente antichi ma di con formazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al centro storico il suo specifico volto non monumentale ma propriamente civile.

Nella Zona A2 gli interventi devono garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, nonché degli spazi di pertinenza come le corti, assicurando però la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente.

Più in particolare, sono ammessi interventi con le seguenti caratteristiche:

- Mantenimento e valorizzazione degli organismi esistenti attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo che assicurino il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche.
- Ristrutturazione edilizia anche con limitate modifiche della sagoma se finalizzate ad accorpare nell'edificio principale i volumi pertinenziali (da demolire contestualmente) ,quando consentono di uniformare l'altezza dell'edificio al filo di gronda di quelli limitrofi o quando consentono l'adeguamento alle norme igieniche, di sicurezza impiantistica e di abbattimento delle barriere architettoniche.

Le variazioni della sagoma o l'accorpamento dei volumi pertinenziali nell'edificio principale non devono comunque comportare aumenti del volume che vadano oltre il 10% di ampliamento applicabile negli interventi di ristrutturazione.

Ulteriori ampliamenti volumetrici debbono essere compensati con la demolizione di volumi già esistenti collocati all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio o degli edifici oggetto di intervento.

Per i soli volumi pertinenziali è ammessa la loro demolizione, e l'eventuale accorpamento nell'edificio principale.

Sono inoltre ammessi:

- Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, eseguito con i limiti dettati dalla specifica legge regionale vigente e da successive disposizioni giurisdizionali chiarificatrici.
- La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari e, esclusivamente nel sottosuolo.
- La realizzazione di locali accessori (non aventi caratteristiche di abitabilità).

Gli interventi devono peraltro osservare le seguenti prescrizioni tipologiche ed edilizie:

- Il mantenimento della cortina edilizia lungo il fronte della strada.
- L'allineamento planimetrico e dei prospetti al filo degli edifici adiacenti, qualora congruenti con le caratteristiche costruttive tradizionali (fermo restando che gli edifici, di norma non potranno superare i tre piani abitabili fuori terra e comunque un'altezza di m. 11).
- Preservazione dell'integrità delle corti e divieto di loro occupazione con fabbricati fuori terra di qualsiasi tipo.

10.3 – A3 -Edifici ed organismi di edilizia civile tradizionale, tipologicamente compatibili con l'antico nucleo:

La Zona A3 comprende gli organismi e gli edifici comunque di limitato valore storico-documentale; quelli il cui stato di degrado non ne consente il mantenimento; quelli che, per il numero limitato di proprietari, si prestano ad una riorganizzazione complessiva e comprendono altresì le aree edificate o libere per le quali è possibile una riorganizzazione dei tessuti urbani.

Nella Zona A3 gli interventi devono essere finalizzati al recupero edilizio, urbanistico e ambientale e devono garantire una riqualificazione dell'organismo e del suo contesto sotto il profilo sia funzionale che estetico.

Più in particolare, sono ammessi interventi con le seguenti caratteristiche:

- Mantenimento e valorizzazione degli organismi esistenti attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo.

- Ristrutturazione edilizia anche con giustificate e migliorative modifiche della sagoma se finalizzate ad accorpate nell'edificio principale i volumi pertinenziali (da demolire contestualmente) o quando necessarie a consentire di uniformare la altezza dell'edificio al filo di gronda di quelli limitrofi o quando consentono l'adeguamento alle norme igieniche, di sicurezza impiantistica e di abbattimento delle barriere architettoniche.

Le variazioni della sagoma o l'accorpamento dei volumi pertinenziali nell'edificio principale non devono comunque comportare aumenti del volume complessivo che vadano oltre il 10% di ampliamento applicabile negli interventi di ristrutturazione, al di là di questo limite le variazioni volumetriche debbono essere compensate con la demolizione di volumi già esistenti collocati all'interno dell' area di pertinenza dell'edificio o degli edifici oggetto di intervento.

Per i soli volumi pertinenziali è inoltre ammessa la loro demolizione, ricostruzione su altro sedime dello stesso lotto, ovvero accorpamento nell'edificio principale.

Sono inoltre ammessi:

- Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, eseguito con i limiti dettati dalla specifica legge regionale vigente e da successive disposizioni giurisdizionali chiarificatrici.
- La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unita immobiliari e, (esclusivamente nel sottosuolo) la realizzazione di locali accessori (non aventi caratteristiche di abitabilità).
- La demolizione e ricostruzione in altro sedime dello stesso lotto.
- La ristrutturazione urbanistica e la nuova costruzione previa pianificazione esecutiva (Piani di recupero, piani integrati ecc.)

Gli interventi devono peraltro osservare le prescrizioni tipologiche ed edilizie tipiche degli antichi nuclei , il mantenimento della cortina edilizia lungo il fronte della strada, l'allineamento planimetrico e dei prospetti al filo degli edifici adiacenti, qualora congruenti con le caratteristiche costruttive tradizionali, e comunque gli edifici non potranno superare i tre piani abitabili fuori terra con un'altezza massima di m. 11.

Vige l'obbligo di utilizzo di tipologie edilizie il più possibile congruenti con quelle tradizionali e comunque, in caso di presenza di adiacenze, si deve rispettare la tipologia delle esistenti corti e gli edifici in linea specie se a filo del bordo stradale.

10.4 - A4 - Edifici ed organismi recenti ,dissonanti , in contrasto con la tipologia di zona e quindi da riqualificare:

La Zona A4 comprende edifici generalmente in buono stato, gli edifici realizzati negli ultimi decenni con caratteristiche tipologiche e architettoniche assai differenti rispetto all'edilizia tradizionale, gli edifici anche recentissimi ma decisamente dissonanti rispetto al contesto in cui si inseriscono.

Per questi complessi edilizi si auspica un adeguamento estetico ed ambientale al contesto dei centri storici, sebbene i fabbricati compresi nella zona A4 non abbiano, generalmente, bisogno di particolari interventi in ragione del loro grado di conservazione vista la loro scarsa vetust .

Nella Zona A4 sono ammessi interventi con le seguenti caratteristiche:

- Mantenimento attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia con adeguamento ai caratteri della tradizione costruttiva locale, anche con significative modifiche di sagoma, quando non variano la posizione sostanziale dell'edificio, ovvero il suo orientamento e la sua collocazione rispetto alla strada e agli altri edifici; per i soli volumi pertinenziali: demolizione, ricostruzione su altro sedime ovvero accorpamento nell'edificio principale; Le variazioni della sagoma o l'accorpamento dei volumi pertinenziali nell'edificio principale non devono comunque comportare aumenti del volume, oltre il 10% di ampliamento applicabile negli interventi di ristrutturazione, solamente nel caso di comprovate ragioni igieniche e funzionali oltre a questo le variazioni volumetriche debbono essere compensate con la demolizione di volumi gi  esistenti collocati all'interno dell' area di pertinenza dell'edificio o degli edifici oggetto di intervento; per i soli volumi pertinenziali:
- Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, eseguito con i limiti dettati dalla specifica legge regionale vigente e da successive disposizioni giurisdizionali chiarificatrici.
- Realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unit  immobiliari e, esclusivamente nel sottosuolo, - Realizzazione di locali accessori (non aventi caratteristiche di abitabilit ).

Per la catalogazione degli edifici esistenti ricadenti nelle tipologie sopra definite con le sigle "A1", "A2" e "A3", si rimanda all'allegato tecnico numero 05C che   parte integrante del presente Piano.

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO GIA' EDIFICATO , CON AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO (ZONE B) :

Art. 11 - Ambiti di tessuto urbano gi  consolidato, di completamento,

Sono le zone con tipologia mista, gi  prevalentemente edificate con aree interstiziali non edificate da completare o aree limitrofe all'edificato, gi  asservite da tutti i servizi primari. Vengono indicate come " **zone B. "di completamento residenziale"**.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Produttiva artigianale non di servizio.
- Produttiva industriale;

- Depositi commerciali tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
- Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.I.p. esistente/consentita.
- Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Attività florovivaistiche in serra;
- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).

L'edificazione nelle zone di completamento è ammessa in modo diretto nel rispetto dei seguenti indici:

| | | |
|--|--------------------------------|---------------------------------|
| Indice fondiario massimo (I.f.) | 1,2 | m ³ ./m ² |
| Rapporto di copertura massima (R.c.) | 50 | % |
| Percentuale di lotto a verde | 30 | % |
| Altezza massima | 10 | m. |
| Numero di piani abitabili massimo | 3 | |
| Dc (distanze dai confini) | 5 | m. |
| Dc (distanze dai fabbricati – pareti finestrate) | 10 | m. |
| Ds (distanza dalle strade- marciapiedi) | Vedasi definizione dell'art. 7 | m. |
| Distanza da altri spazi pubblici comunali | 5 | m. |

L'area da riservare a verde deve essere permeabile e quindi non potrà essere interessata da costruzioni in sottosuolo a meno delle autorimesse interrato realizzate in deroga allo strumento urbanistico in forza di specifica norma.

- Il limite massimo di altezza dei fabbricati da applicare anche nel caso di recupero dei sottotetti è di mt. 10,00 misurabili nel modo indicato nei parametri edilizi.
- Per le aree interstiziali e le porzioni residuali di lotti già edificati in forza del precedente Piano Regolatore

Generale (concessi dopo il 13.02.1988), nel calcolo della volumetria disponibile dovrà essere computata la reale superficie dell'intero lotto e dedotto il volume esistente precedentemente realizzato.

- Nel caso di acquisizioni al demanio comunale di aree private per allargamenti stradali o per altri servizi pubblici, i bonari accordi fra la pubblica amministrazione ed i privati potranno prevedere forme di convenzionamento reciproco di deroga delle distanze delle costruzioni esistenti o future dai nuovi confini di proprietà che si vengono a determinare.

ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA CONSEGUENTE A PIANO ATTUATIVO

(ZONE C)

Art. 12: Zona C1 - Zone di trasformazione e di riqualificazione urbana convenzionata denominate con le sigle: P.A.R.1 – P.A.R.2 – P.A.R. 3 –P.A.R. 4 :

La Zona C1 comprende le aree di trasformazione finalizzate alla riqualificazione e alla ridefinizione del piccolo paese in particolare mediante l'insediamento, alla residenza, di funzioni qualificate e mediante il reperimento di spazi pubblici.

La Zona C1 comprende pertanto: aree sotto utilizzate, inedificate, idonee sotto l'aspetto geologico ed idrogeologico, prive di particolare rilevanza ambientale e prive di vincoli urbanistici. Le aree vengono considerate meritevoli di una specifica cura e controllo da parte dell'Amministrazione comunale nella fase di progettazione anche perché sono state considerate utili al reperimento di spazi e servizi pubblici di rilevanza comunale e generale. Vengono quindi tutte assoggettate a obbligo di Piano Attuativo e la edificazione singola non è ammessa. Sono aree poste al margine tra territorio edificato e territorio agricolo.

La tavola dell'azzonamento individua il perimetro di ciascuna di queste aree e ad ognuna di essa si attribuisce un simbolo identificativo. Le trasformazioni previste per ciascuno di questi comparti sono regolamentate da una specifica scheda che contiene i dati metrici cui fare riferimento per la redazione del Piano Attuativo.

- Le schede tecniche relative a tutte le aree individuate nella tavola dell'azzonamento sono raccolte in specifici documenti e tavole. Le singole schede vengono anche allegate alle presenti norme, nelle pagine seguenti e ne costituiscono parte integrante.
- Nell'ambito dei P.A. è ammessa la monetizzazione degli spazi pubblici e le convenzioni relative sono assoggettabili a tutte le opportunità offerte dalle vigenti normative in materia. Ciascuna area regolamentata dalla propria scheda costituisce un ambito autosufficiente per l'applicazione delle regole della perequazione urbanistica, all'interno del quale i diritti edificatori nonché gli obblighi derivanti dal loro esercizio sono uguali.
- I nuovi insediamenti in comparti soggetti a Piano Attuativo dovranno essere convenzionati per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. Le convenzioni di P.A. dovranno prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard.
- I nuovi insediamenti devono prevedere le cessioni necessarie per la creazione delle sedi viarie previste.
- I nuovi insediamenti dovranno essere dotati di pubblica illuminazione con corpi illuminanti a norma con il contenimento energetico. **(ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE ARPA)**

- I piani attuativi dei comparti in trasformazione, dovranno cedere le aree standard in misura di m² 26,5 ogni abitante insediabile ovvero ogni 150 m³. di costruzione realizzabile. Questo anche se la dotazione minima prevista dalla vigente normativa è stata ridotta a 18 m²/ abitante .
- In caso di monetizzazione, questa non potrà riguardare una quota minima fissata in 3 m² per ogni abitante da destinare a parcheggi pubblici .
- I Piani attuativi dovranno essere dotati di fognature separate con progetto di impianto di dispersione in sottosuolo delle acque meteoriche e di eventuale recupero per innaffiamento. **(ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE ARPA)**
- La proposta di Documento di Piano nella scheda del P.A.P. 3 , prevede la cessione gratuita al comune dell' area individuata all'esterno del perimetro di P.A. e contrassegnata con la lettera F per garantire in futuro la possibilità della realizzazione di una palestra comunale in sito strategicamente idoneo oltre alle aree necessarie all'allargamento stradale in fregio allo stesso P.A. verso nord ed alla bretella stradale di collegamento che separa il P.A.P.3 con il P.A.P. 4.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Produttiva artigianale non di servizio.
- Produttiva industriale;
- Depositi commerciali tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
- Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.I.p. esistente/consentita.
- Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Attività florovivaistiche in serra;
- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).

Indici urbanistici:

L'edificazione nelle zone di trasformazione urbanistica (Zone C1) è ammessa solamente previa approvazione di preventivo Piano di Attuazione le cui schede sono riportate a seguire i: Le superfici di ogni P.A. ed i volumi massimi realizzabili in essi sono indicati nelle varie schede , gli altri indici urbanistici da adottare nella progettazione dei singoli P.A. sono i seguenti:

| | | | |
|--|-------------------------------------|-----|--------------------------------|
| Indice fondiario massimo (I.f.) | (Vedasi specifiche schede di P.A.) | | |
| Volume edificabile | (Vedasi specifiche schede di P.A.) | | |
| Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione. | Fino ad un massimo di | 1,2 | m ³ /m ² |
| Rapporto di copertura massima (R.c.) | Fino ad un massimo del | 50 | % |
| Percentuale di lotto a verde | Minimo una percentuale del | 30 | % |
| Altezza massima | Misurata come da N.T.A. | 10 | m. |
| Numero di piani abitabili massimo | | 3 | |
| Dc (distanze dai confini) | | 5 | m. |
| Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti) | | 10 | m. |
| Ds (distanza dalle strade- marciapiedi) | Vedasi definizione all'art. 7 | | m. |
| Distanza da altri spazi pubblici comunali | | 5 | m. |

A SEGUIRE SI RIPORTANO LE SCHEDE DEI PIANI ATTUATIVI PREVISTI IN QUESTA ZONA , LE VOLUMETRIE RIPORTATE SONO QUELLE MASSIME REALIZZABILI NEI SINGOLI COMPARTI.

SCHEDA DI P.A. N. 01

PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE - P.A.R. 01

| |
|--|
| SCHEDA PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE P.A.R. 01 |
|--|

| | | | |
|------------------|--|--|--------------------------------|
| P.A.R. 01 | Zona C1 – Superficie globale del comparto | m ² | 30.856,00 |
| | VIABILITA' PREDETERMINATA INTERESSATA AL COMPARTO | Nuova Strade interne al comparto in fase di esecuzione | m ² 2.785,00 |
| | SUPERFICIE TERRITORIALE del P.A.R. 01 | | m² 28.071,00 |

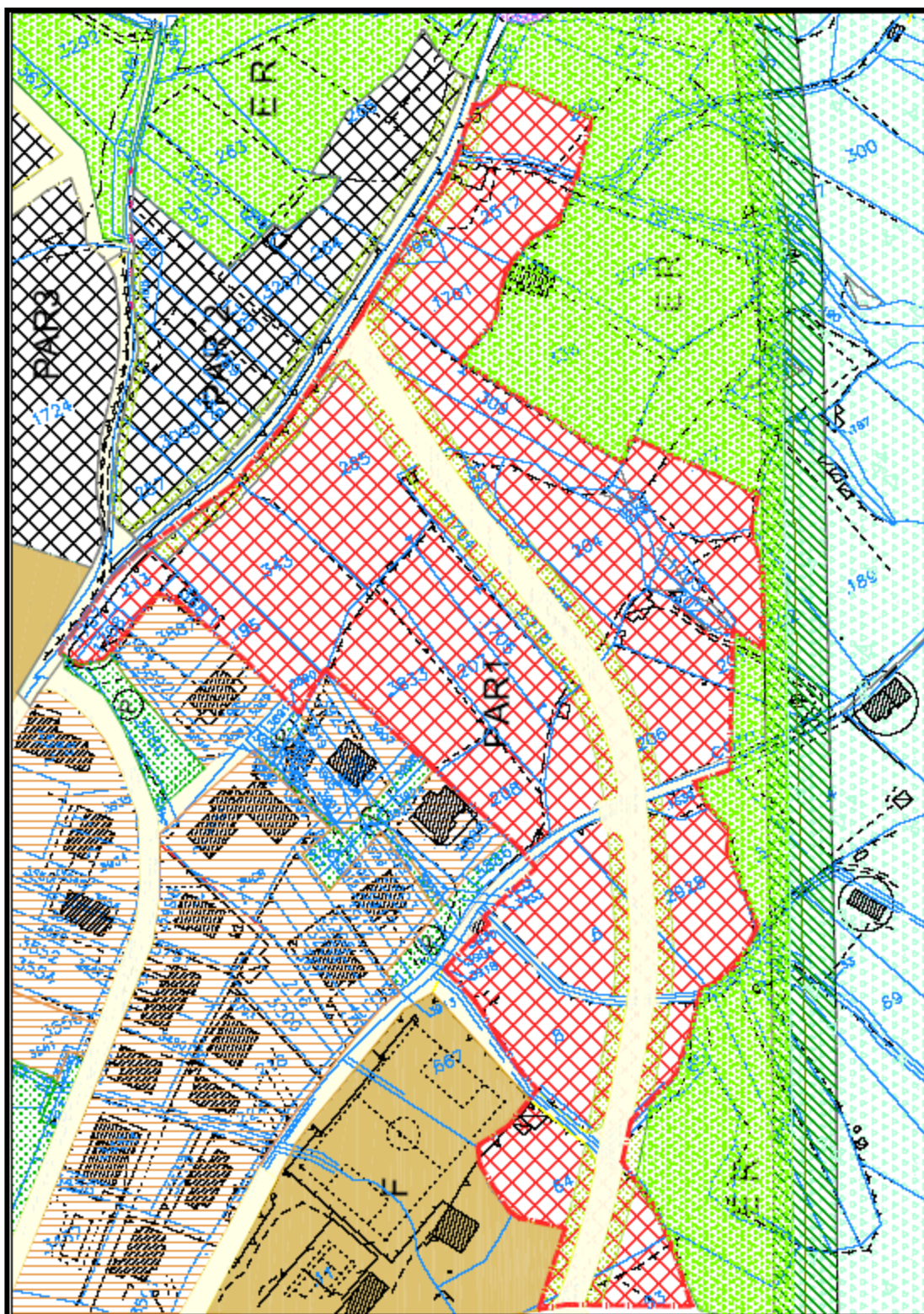
| | | |
|---------------------|--------------------------------|------|
| INDICE TERRITORIALE | m ³ /m ² | 0.80 |
|---------------------|--------------------------------|------|

| | | |
|--|----------------|-----------|
| VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE NEL COMPARTO | m ³ | 22.456,80 |
|--|----------------|-----------|

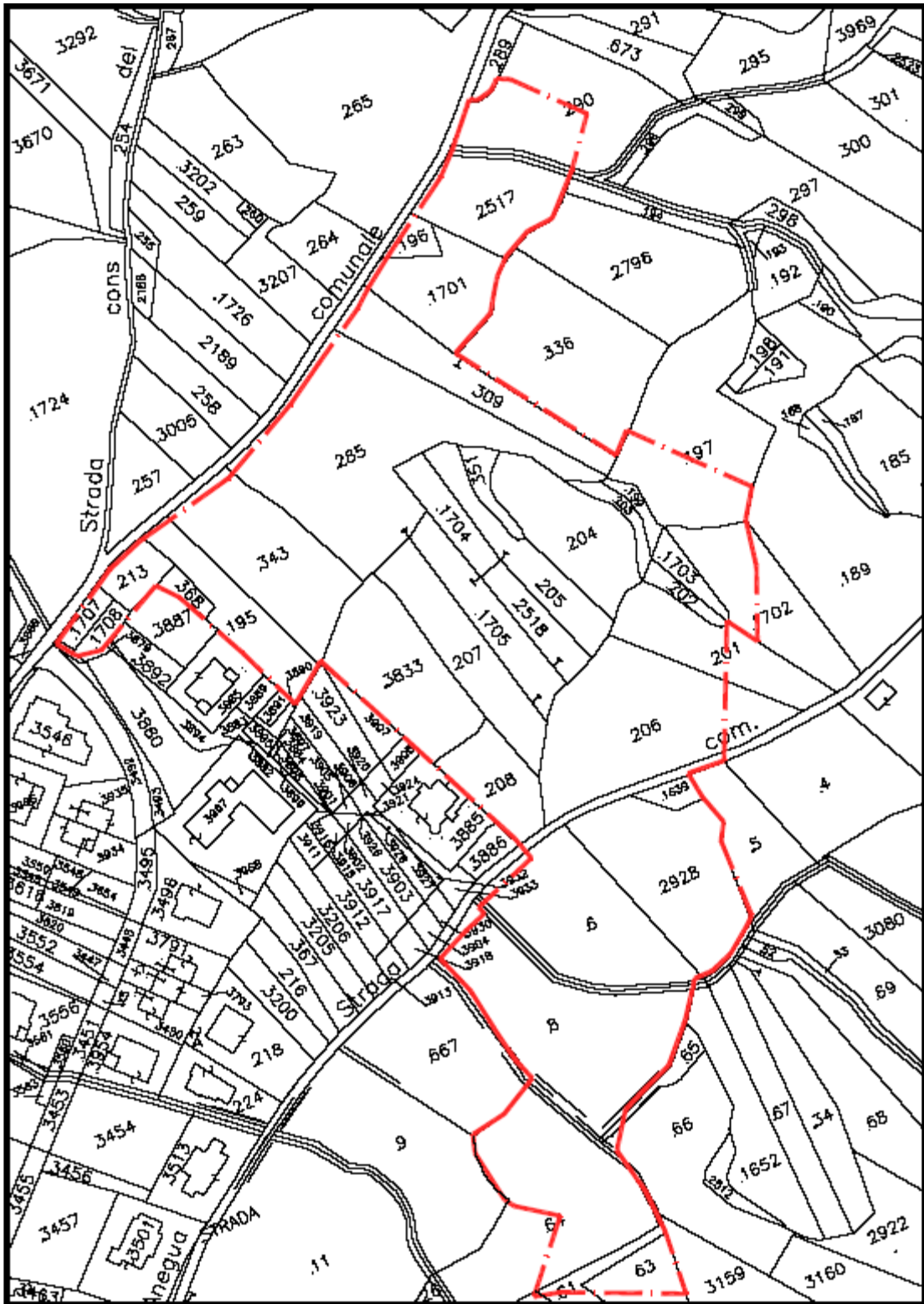
| | | |
|----------------------|----|-----|
| ABITANTI INSEDIABILI | n° | 150 |
|----------------------|----|-----|

| | | |
|---|----------------|-------|
| AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE (26,5 m ² /abitante) | m ² | 3.975 |
|---|----------------|-------|

SCHEDA DI ESTRATTO AZZONAMENTO P.A.R. 01 – SCALA 1:2.000



ESTRATTO DELLA MAPPA - COMUNE CENSUARIO DI LOSINE FOGLI 3-6 – SCALA 1:2.000



| |
|---|
| PARTICELLE CATASTALI O LORO FRAZIONI RIENTRANTI NELLA PERIMETRAZIONE DEL P.A.R. 01 |
|---|

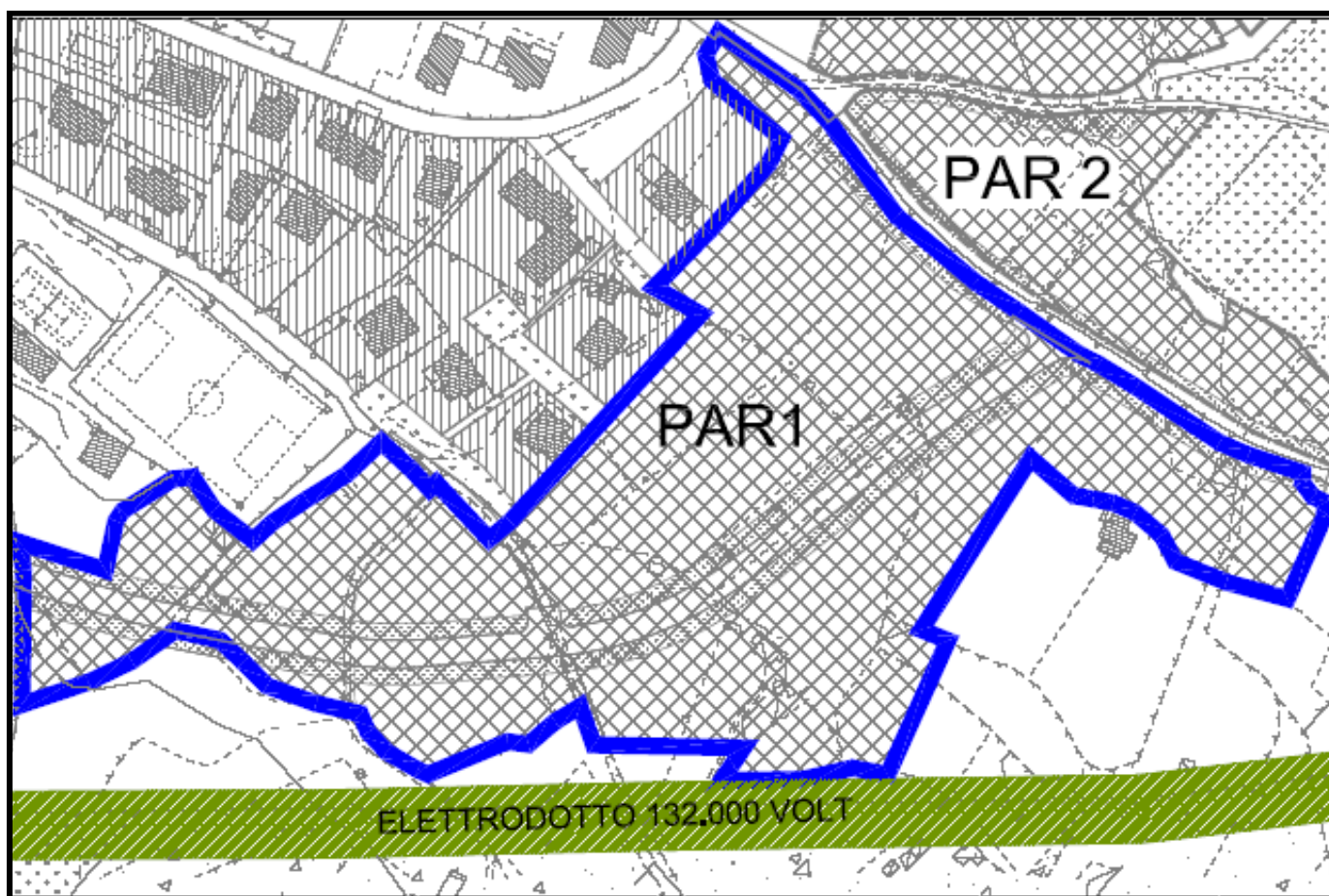
| | | | | |
|--------------|---------------------------------------|------------|----------------|----------|
| Mappale 64 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 1.876,00 |
| Mappale 8 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 2.682,00 |
| Mappale 6 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 1.807,00 |
| Mappale 2928 | per l'intero interno al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 1.885,00 |
| Mappale 1639 | per l'intero interno al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 140,00 |
| Mappale 208 | per l'intero interno al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 690,00 |
| Mappale 206 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 2.154,00 |
| Mappale 3833 | per l'intero interno al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 1.440,00 |
| Mappale 207 | per l'intero interno al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 1.110,00 |
| Mappale 1705 | per l'intero interno al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 770,00 |
| Mappale 2518 | per l'intero interno al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 410,00 |
| Mappale 201 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 654,00 |
| Mappale 202 | per l'intero interno al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 150,00 |
| Mappale 1703 | per l'intero interno al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 180,00 |
| Mappale 199 | per l'intero interno al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 110,00 |
| Mappale 203 | per l'intero interno al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 150,00 |
| Mappale 204 | per l'intero interno al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 1.240,00 |
| Mappale 205 | per l'intero interno al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 770,00 |
| Mappale 351 | per l'intero interno al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 190,00 |
| Mappale 195 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 826,00 |
| Mappale 343 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 1.609,00 |
| Mappale 285 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 3.227,00 |
| Mappale 309 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 1.042,00 |
| Mappale 1701 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 917,00 |
| Mappale 2517 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 1.027,00 |
| Mappale 290 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 837,00 |
| Mappale 61 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 185,00 |
| Mappale 63 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 351,00 |
| Mappale 196 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 117,00 |
| Mappale 213 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 300,00 |
| Mappale 368 | per l'intero interno al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 120,00 |
| Mappale 1707 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 150,00 |
| Mappale 1708 | per l'intero interno al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 140,00 |
| Mappale 1702 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 800,00 |
| Mappale 197 | per una porzione interna al P.A.R. 01 | Superficie | m ² | 800,00 |

COMPLESSIVO m² **30.856,00**

NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE AL P.A.R. 01 :



1. La edificazione nel comparto denominato P.A.R. 01 non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. e relativa convenzione, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05.
2. Aree cedute o da cedere interne al comparto per il completamento della strada principale intercomunale in fase di realizzazione: m² 2.785,00.
3. Aree da cedere o da monetizzare, interne al comparto per dotare lo stesso di parcheggi pubblici, aree verdi pubbliche isole ecologiche ecc.: m² 3.975,00
4. Aree interne al comparto da cedere per dotare lo stesso di strade interne di P.A., marciapiedi , piste ciclabili ed altri spazi destinati alla viabilità: Superficie da quantificare in fase di progettazione di P.A.
5. Monetizzazione delle aree standard previste nel comparto: Ammissibile.
6. Nella stesura della convenzione del Piano Attuativo, la amministrazione comunale, a fronte di comprovate esigenze di interesse pubblico e di dichiarata disponibilità dei lottizzanti, potrà prevedere che la cessione di parte delle aree standard previste, possa essere ubicata anche all'esterno della perimetrazione di comparto .
7. Il Piano Attuativo dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. La convenzione di P.A. dovrà prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard .
8. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi dagli artt. 91, 92, 93 della medesima legge e successive modifiche, senza preventiva Valutazione Ambientale Strategica, già effettuata in fase di approvazione del Documento di Piano.
9. In deroga alla norma generale sul volume dei piani interrati che di norma non vengono computati se interrati per almeno i 2/3 della loro superficie laterale, rispetto all'andamento naturale del terreno, per questo piano attuativo, essendo stata realizzata la nuova strada su terrapieno a quota superiore al piano di campagna, si ammette che ogni lotto possa realizzare un piano non computabile ai fini volumetrici purchè risulti interrato almeno per i 2/3 della sua superficie laterale dopo la sistemazione del terreno a costruzione realizzata e non necessariamente " secondo l'andamento naturale del terreno"

SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A.R. 01 CON LA CARTA DEI VINCOLI 1:2.000

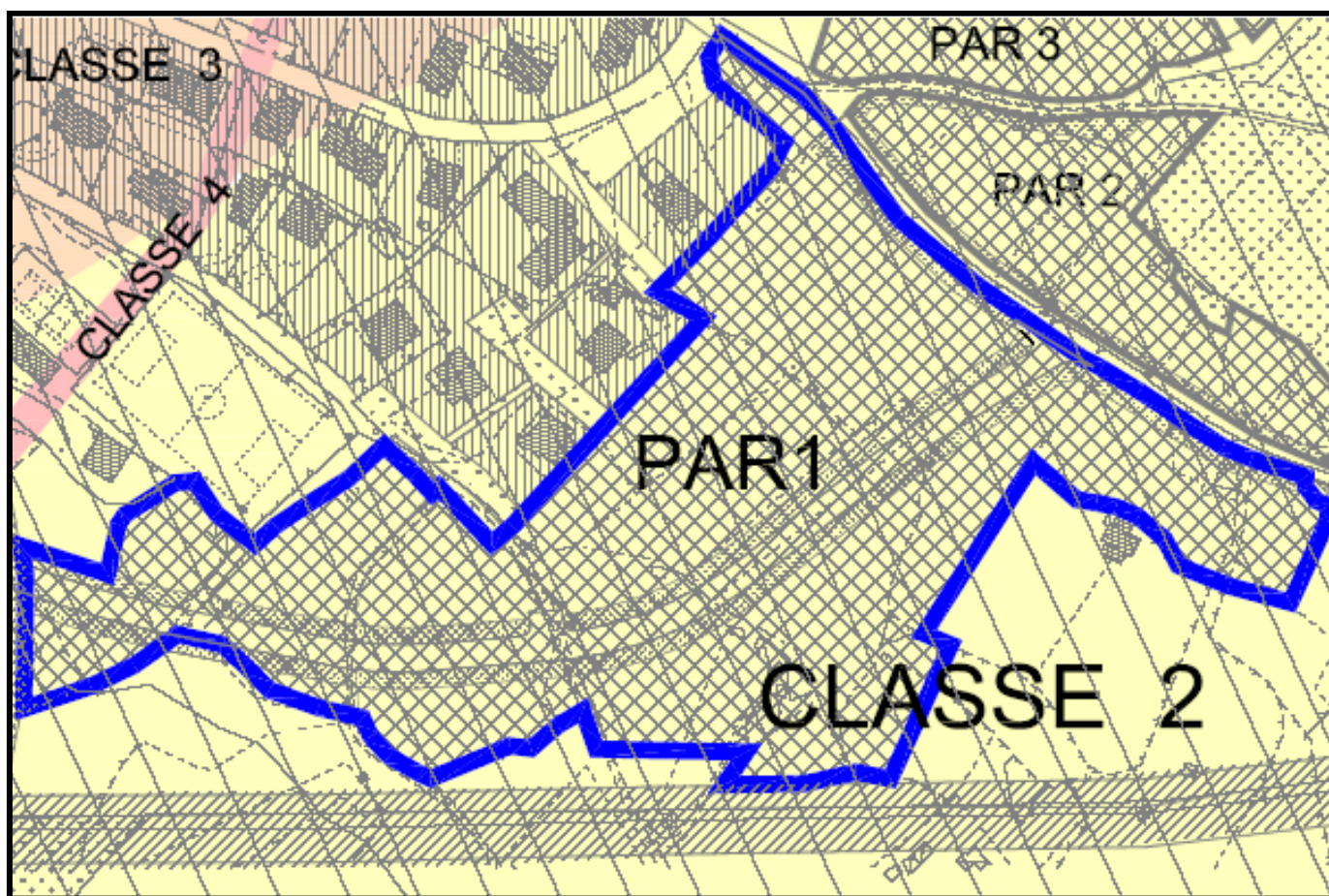


COMPARTO P.A.R. 01 - Superficie complessiva: m² 30.856,00

Tipi di vincolo presenti: NESSUN VINCOLO

| | |
|---|---|
|  | PIANO ATTUATIVO PREVISTO |
|  | FASCIA DI RISPETTO LINEA AEREA 132.000 VOLT |




SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A.R. 01 CON LA CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 1:2.000



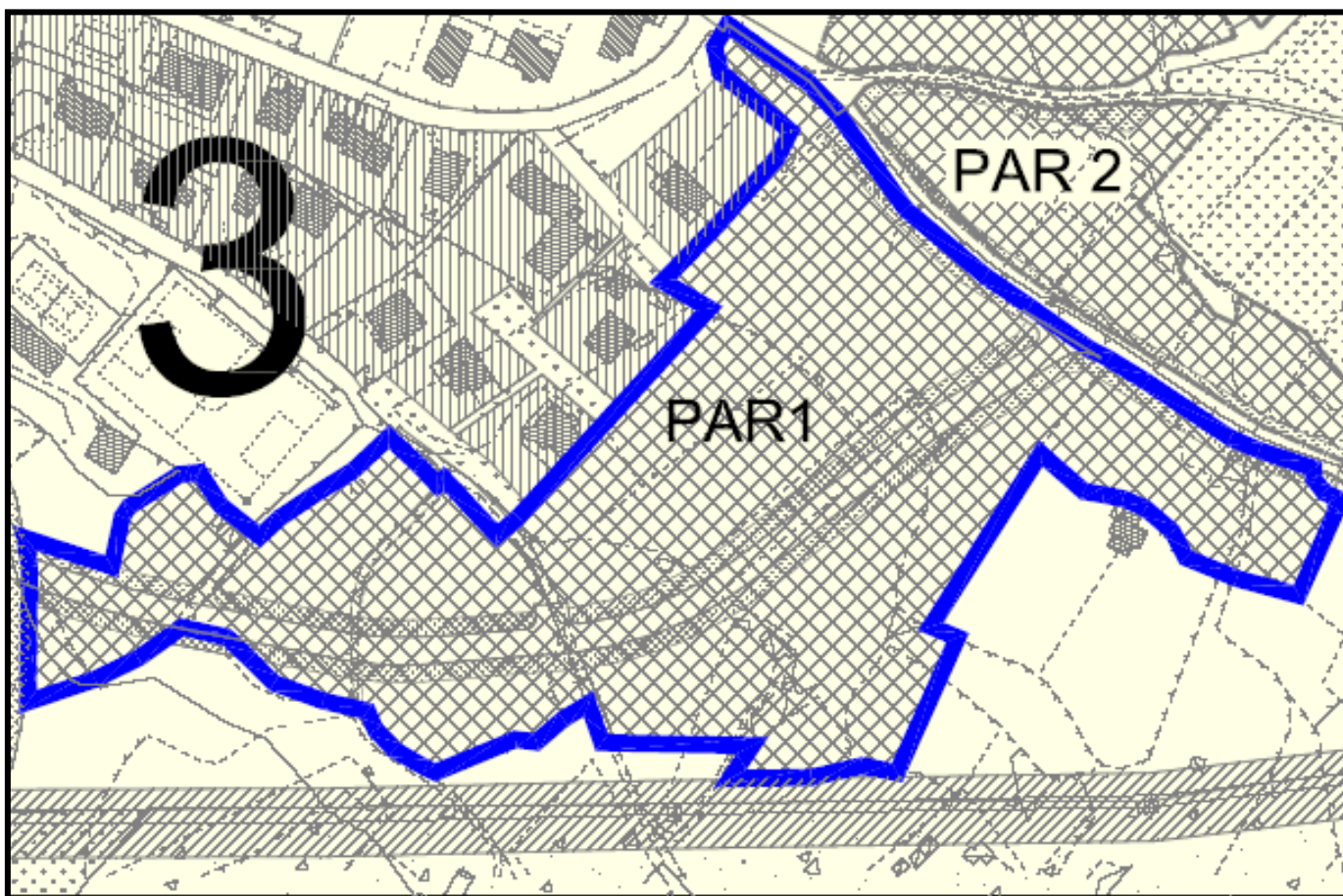
COMPARTO P.A.R. 1 - Superficie complessiva: m² 30.856,00

Classi di fattibilità geologica presenti:

- CLASSE 2 per l'intera superficie: AREE CON MODESTE LIMITAZIONI ALLA DESTINAZIONE D'USO DEI TERRENI

| | |
|---|--|
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 2 (Comprendente aree con modeste limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 3 (Comprendente aree con consistenti limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 4 (Comprendente aree con gravi limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |

SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A.R. 01 CON LA CARTA DI SENSIBILITA' PAESISTICA 1:2.000



COMPARTO P.A.R. 1 - Superficie complessiva: m². 30.856,00

Classi di sensibilità paesistica presenti:

CLASSE 3 per l'intera superficie: ZONE CON SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA



SCHEDA DI P.A. N. 02

PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE P.A.R. 02

SCHEDA PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE P.A.R. 02

| | | | | |
|------------------|---|--|----------------|-----------------|
| P.A.R. 02 | Zona C1 – Superficie globale del comparto | | m ² | 5.965,00 |
| | VIABILITA' PREDETERMINATA AL COMPARTO | INTERSSATA Allargamento strada comunale "Valzello" | m ² | 440,00 |
| | SUPERFICIE TERRITORIALE di P.A.R. 02 | | m ² | 5.965,00 |

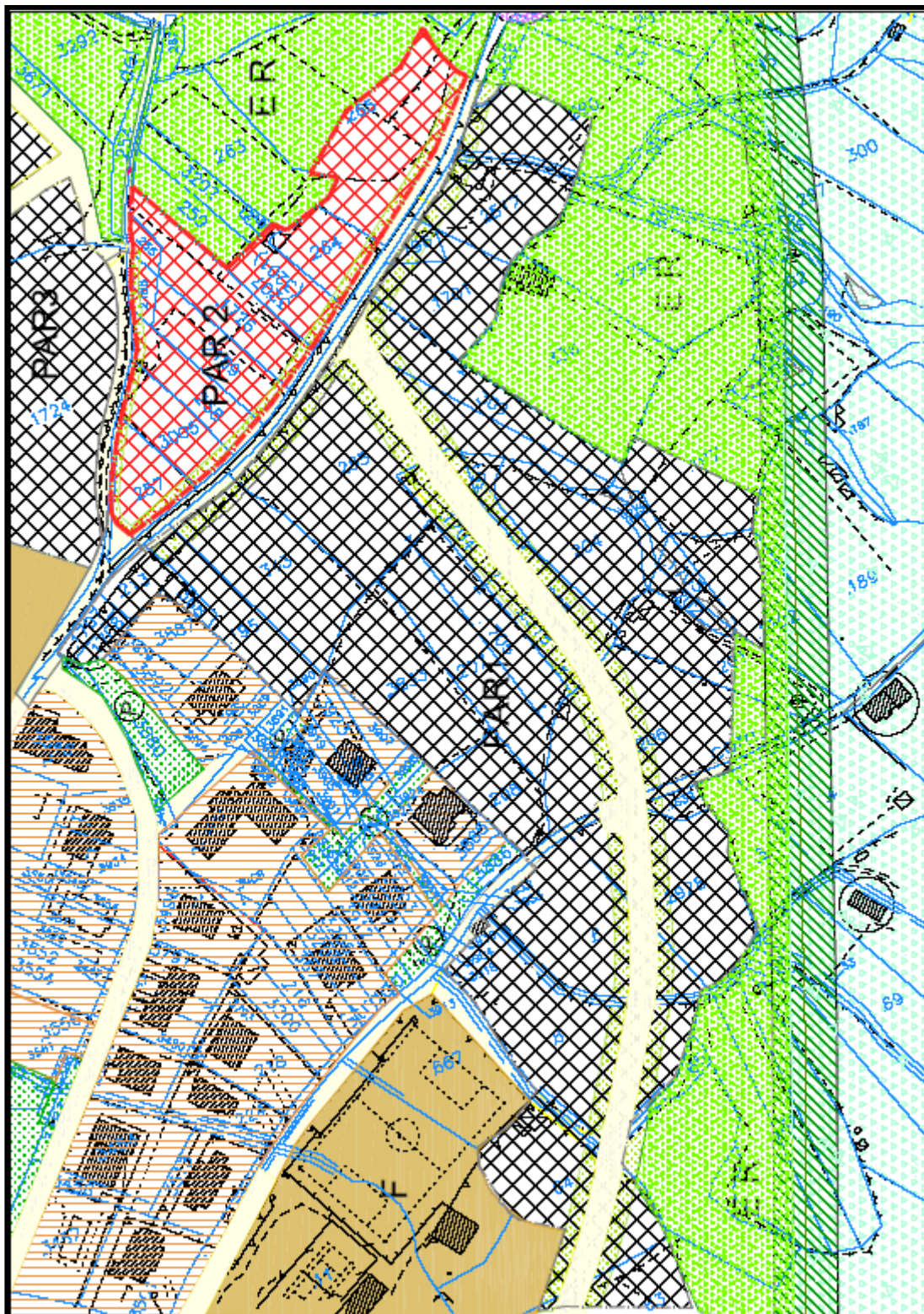
| | | |
|---------------------|--------------------------------|------|
| INDICE TERRITORIALE | m ³ /m ² | 0.80 |
|---------------------|--------------------------------|------|

| | | |
|--|----------------|----------|
| VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE NEL COMPARTO | m ³ | 4.772,00 |
|--|----------------|----------|

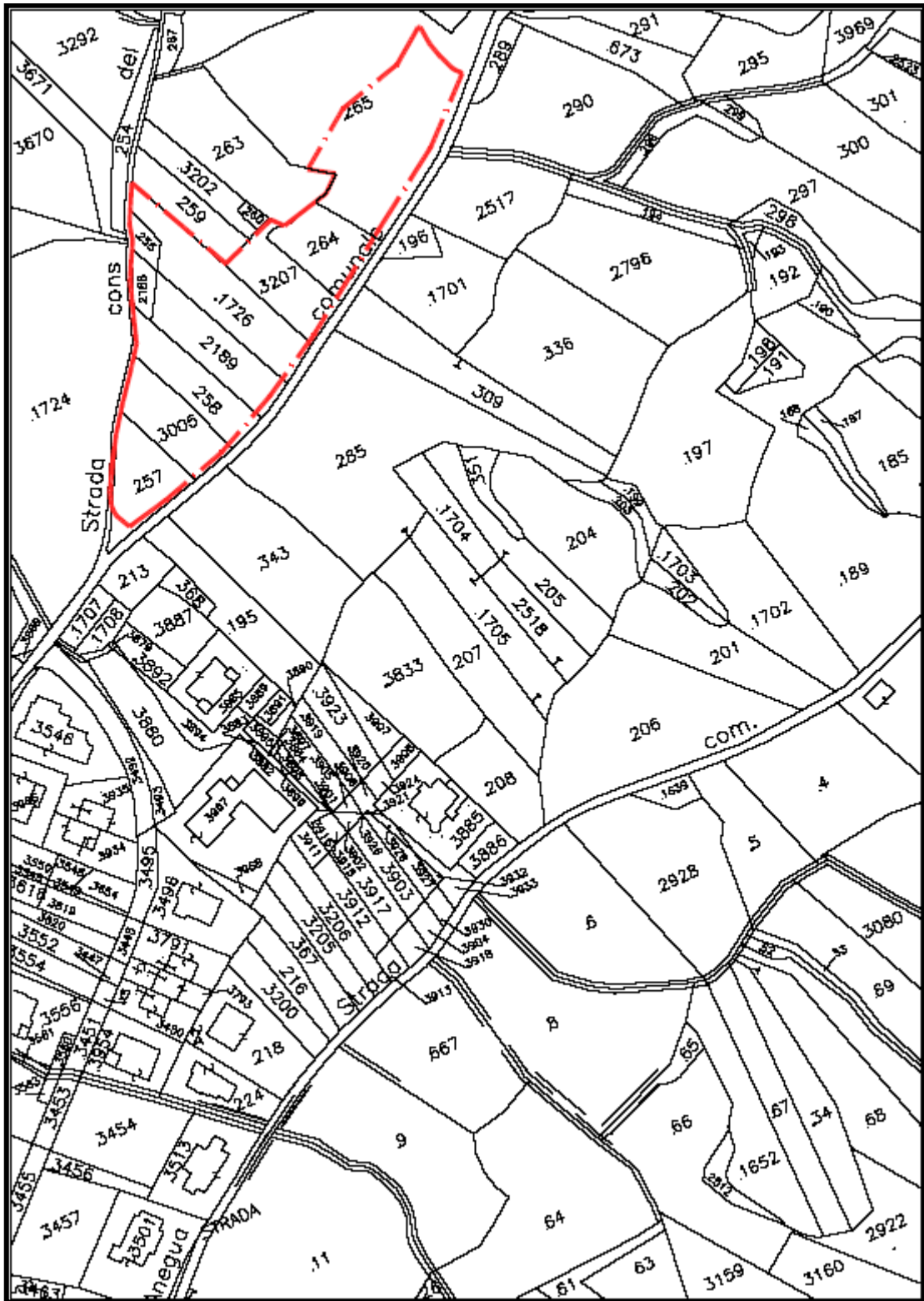
| | | |
|----------------------|----------------|----|
| ABITANTI INSEDIABILI | n ^o | 32 |
|----------------------|----------------|----|

| | | |
|---|----------------|--------|
| AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE (26,5 m ² /abitante) | m ² | 848,00 |
|---|----------------|--------|

SCHEDA DI ESTRATTO AZZONAMENTO P.A.R. 02 – SCALA 1:2.000



ESTRATTO DELLA MAPPA - COMUNE CENSUARIO DI LOSINE FOGLIO 3 – SCALA 1:2.000



PARTICELLE CATASTALI O LORO FRAZIONI
RIENTRANTI NELLA PERIMETRAZIONE DEL P.A.R. 02

Il mappale 3207 riportato sulla mappa digitalizzata è in realtà il mappale 3201 per evidente errore di registrazione.

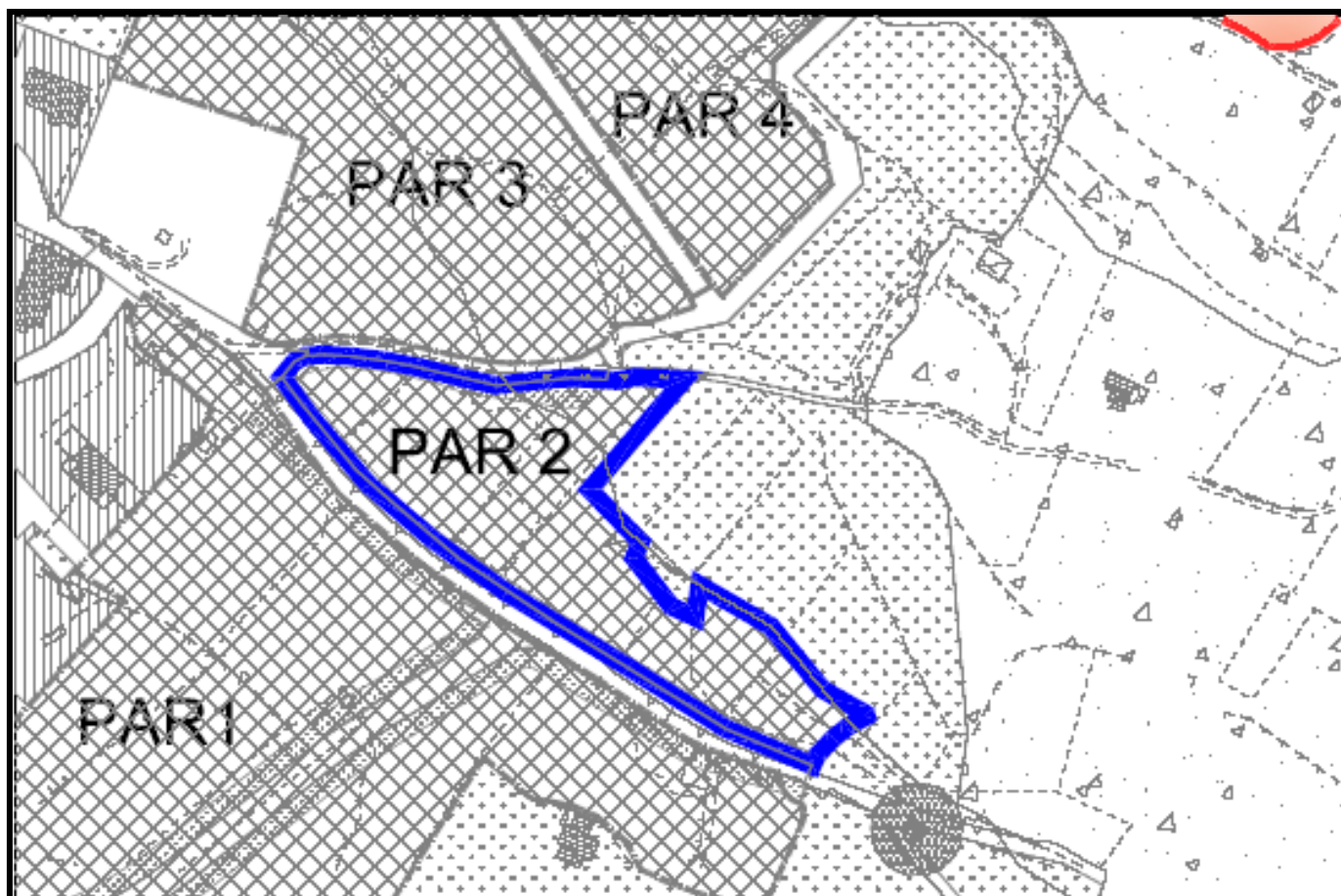
| | | | | |
|--------------|---------------------------------------|------------|----------------|---------|
| Mappale 255 | per l'intero interno al P.A.R. 02 | Superficie | m ² | 110,00 |
| Mappale 257 | per una porzione interna al P.A.R. 02 | Superficie | m ² | 500,00 |
| Mappale 3005 | per una porzione interna al P.A.R. 02 | Superficie | m ² | 577,00 |
| Mappale 258 | per una porzione interna al P.A.R. 02 | Superficie | m ² | 552,00 |
| Mappale 2189 | per una porzione interna al P.A.R. 02 | Superficie | m ² | 643,00 |
| Mappale 1726 | per una porzione interna al P.A.R. 02 | Superficie | m ² | 961,00 |
| Mappale 3201 | per l'intero interno al P.A.R. 02 | Superficie | m ² | 440,00 |
| Mappale 264 | per una porzione interna al P.A.R. 02 | Superficie | m ² | 520,00 |
| Mappale 265 | per una porzione interna al P.A.R. 02 | Superficie | m ² | 1532,00 |
| Mappale 2188 | per l'intero interno al P.A.R. 02 | Superficie | m ² | 130,00 |

COMPLESSIVO m² **5.965,00**

NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE AL P.A.R. 02:

1. La edificazione nel comparto denominato P.A.R. 02 non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. e relativa convenzione, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05.
2. Aree da cedere o da monetizzare interne al comparto per dotare lo stesso di parcheggi pubblici, aree verdi pubbliche isole ecologiche ecc.: m². 848,00.
3. Aree interne al comparto da cedere per dotare lo stesso di strade interne di P.A., marciapiedi, piste ciclabili ed altri spazi destinati alla viabilità: Superficie da quantificare in fase di progettazione di P.A.
4. Monetizzazione delle aree standard previste nel comparto: Ammissibile
5. Obbligo di cessione o monetizzazione, se richiesta dal comune di mq. 440,00. per l'allargamento di Via Valzello.
6. Nella stesura della convenzione del Piano Attuativo, la amministrazione comunale, a fronte di comprovate esigenze di interesse pubblico e di dichiarata disponibilità dei lottizzanti, potrà prevedere che la cessione di parte delle aree standard previste, possa essere ubicata anche all'esterno della perimetrazione di comparto .
7. Il Piano Attuativo dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. La convenzione di P.A. dovrà prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard .
8. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi dagli artt. 91, 92, 93 della medesima legge e successive modifiche, senza preventiva Valutazione Ambientale Strategica, già effettuata in fase di approvazione del Documento di Piano.
9. Le costruzioni dovranno mantenere una distanza minima dalla strada per Cervino posta a valle del P.A., pari a mt. 10,00 **(ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE PROVINCIA DI BRESCIA)**

SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A.R. 2 CON LA CARTA DEI VINCOLI 1:2.000



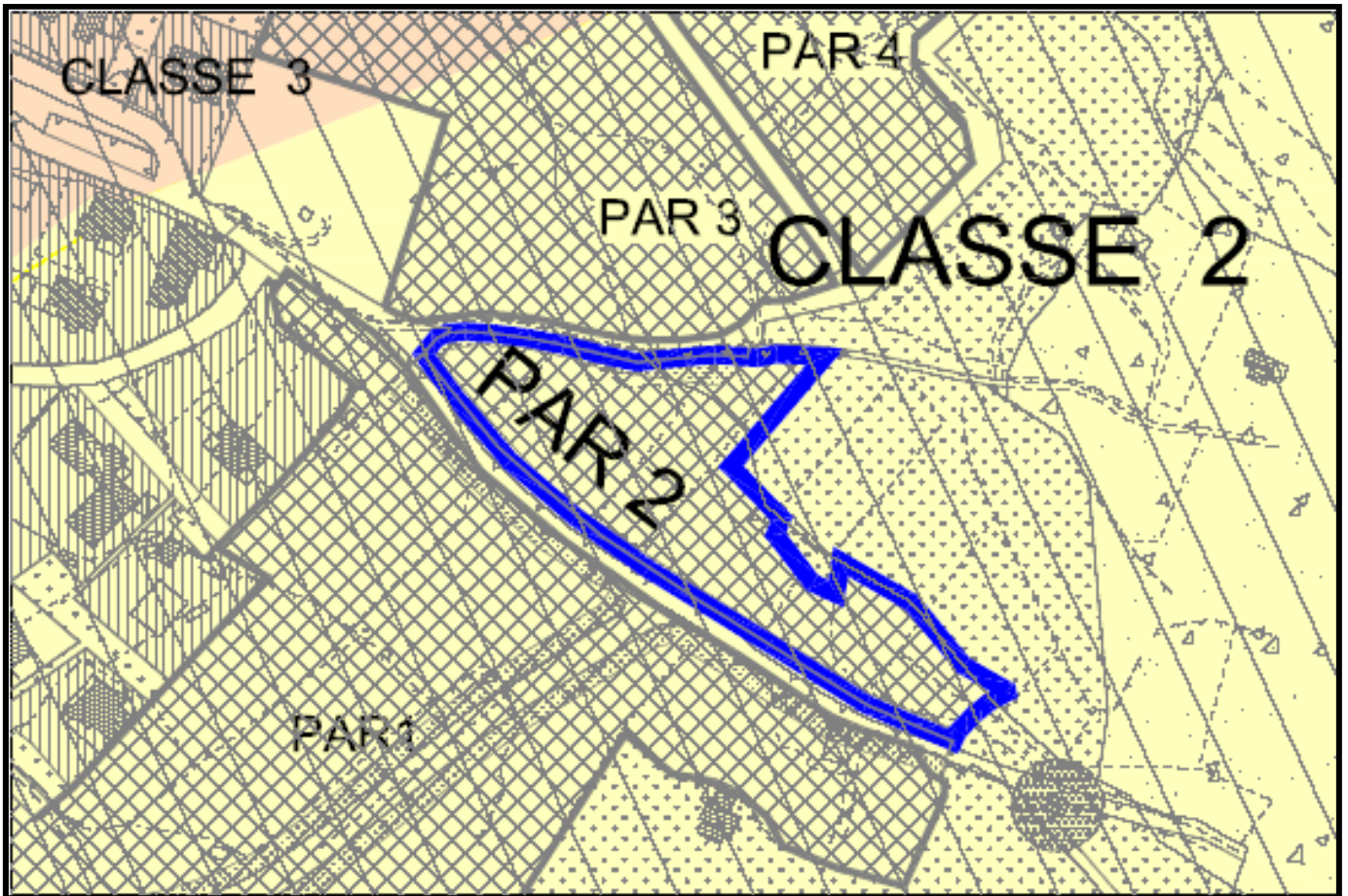
COMPARTO P.A.R. 2 - Superficie complessiva: m² 5.965,00

Tipi di vincolo presenti:
NESSUN VINCOLO

PAR 2

PIANO ATTUATIVO PREVISTO



SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A.R. 2 CON LA CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 1:2.000



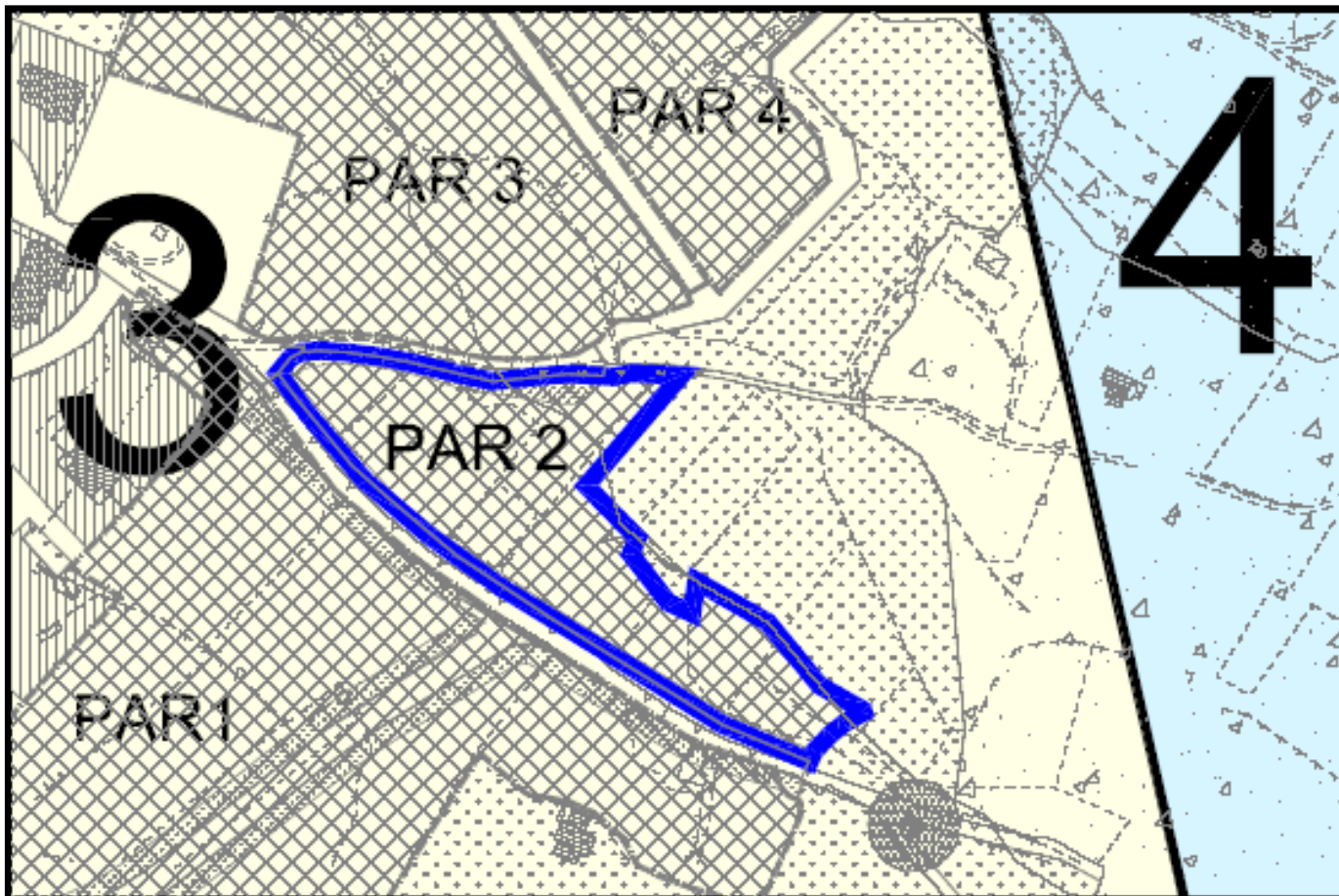
COMPARTO P.A.R. 2 - Superficie complessiva: m² 5.965,00

Classi di fattibilità geologica presenti:

CLASSE 2 per l'intera superficie: AREE CON MODESTE LIMITAZIONI ALLA DESTINAZIONE D'USO DEI TERRENI

| | |
|---|--|
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 2 (Comprendente aree con modeste limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 3 (Comprendente aree con consistenti limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |

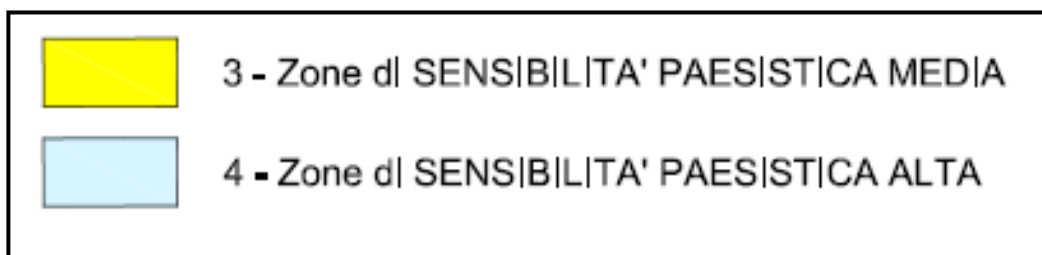
SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A.R. 02 CON LA CARTA DI SENSIBILITA' PAESISTICA
1:2.000



COMPARTO P.A.R. 2 - Superficie complessiva: m² 5.965,00

Classi di sensibilità paesistica presenti:

CLASSE 3 per l'intera superficie: ZONE CON SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA



SCHEDA DI P.A. NR. 03

PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE - P.A.R. 03

| |
|--|
| SCHEDA PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE P.A.R. 03 |
|--|

| | | | |
|------------------|---|--|-------------------|
| P.A.R. 03 | Zona C1 – Superficie globale del comparto | m ² | 11.154,00 |
| | VIABILITA' PREDETERMINATA INTERESSATA AL COMPARTO | Allargamento Via Saletto e nuova strada di penetrazione esterne al perimetro di PA m ² | (541,00+670,00) |
| | AREE DA CEDERE ALL'ESTERNO DEL P.A. | Zona F prevista per nuovo impianto sportivo m ² | 2.739,00 |
| | SUPERFICIE TERRITORIALE di P.A.R. 03 | m² | 11.154,00 |

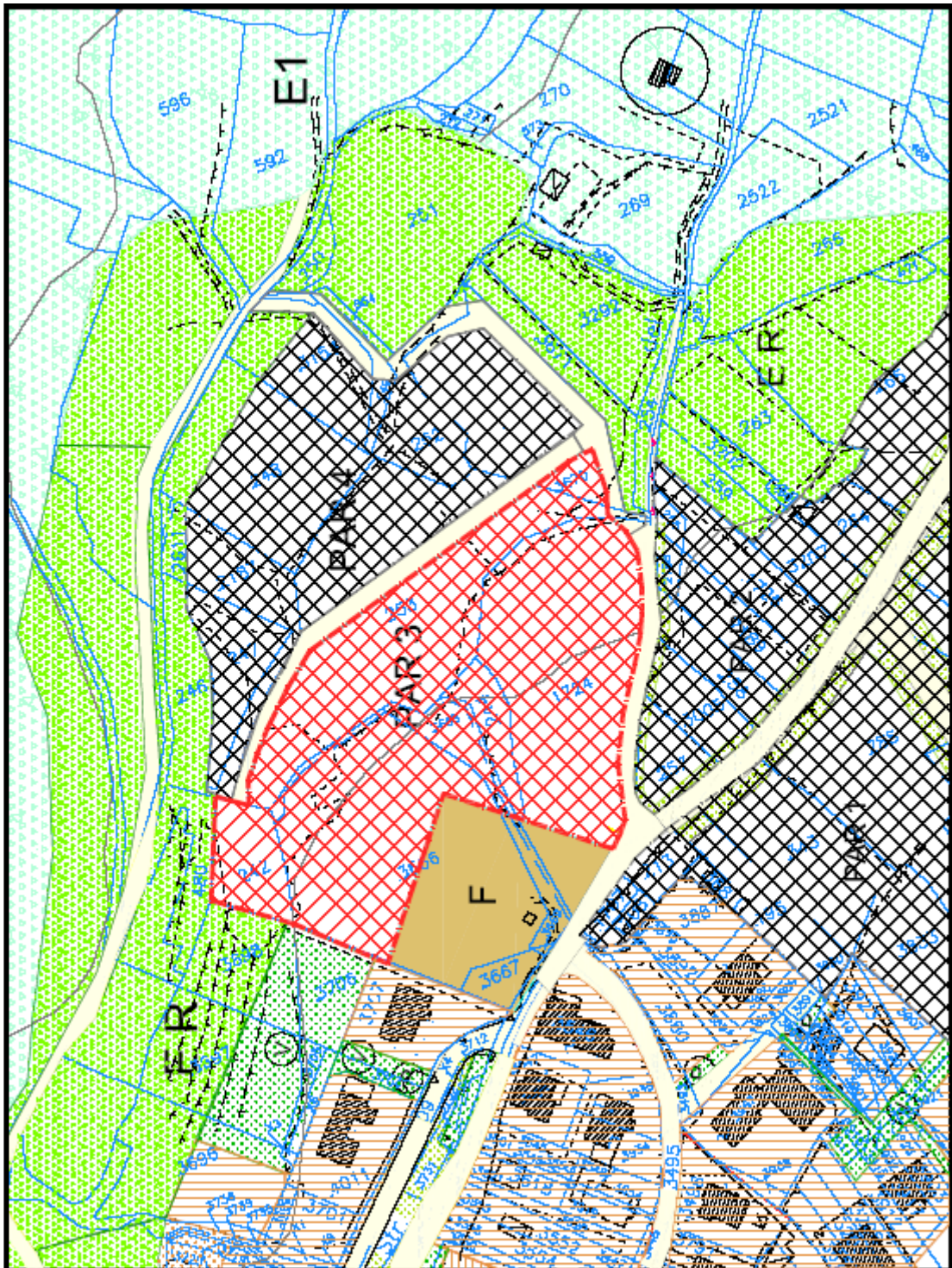
| | | |
|---------------------|--------------------------------|------|
| INDICE TERRITORIALE | m ³ /m ² | 0,80 |
|---------------------|--------------------------------|------|

| | | |
|--|----------------|----------|
| VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE NEL COMPARTO | m ³ | 8.923,20 |
|--|----------------|----------|

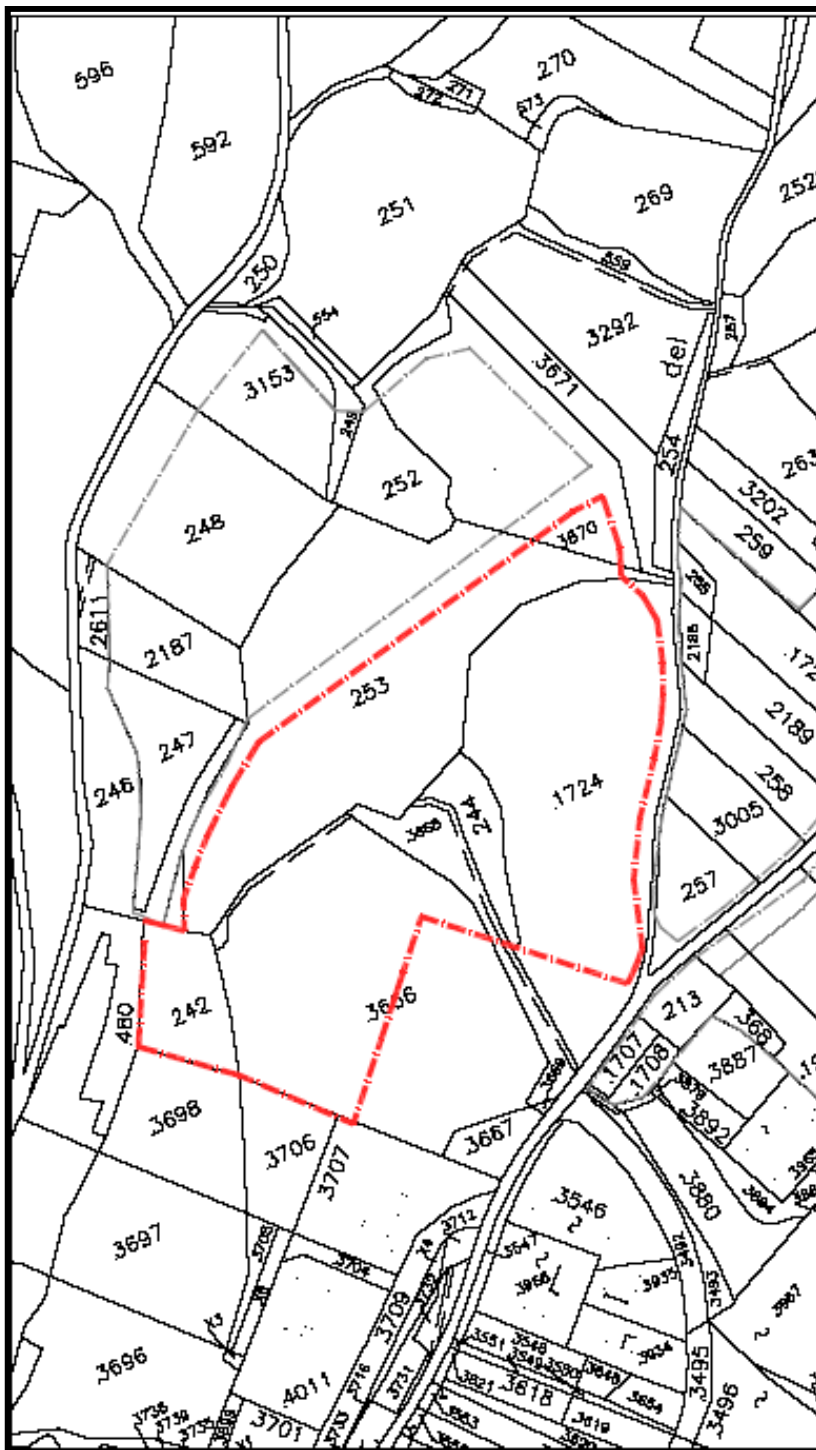
| | | |
|----------------------|----|-------|
| ABITANTI INSEDIABILI | n° | 60,00 |
|----------------------|----|-------|

| | | |
|---|----------------|--------|
| AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE (10 m ² /abitante) | m ² | 600,00 |
|---|----------------|--------|

SCHEDA DI ESTRATTO AZZONAMENTO P.A.R. 03 – SCALA 1:2.000



ESTRATTO DELLA MAPPA - COMUNE CENSUARIO DI LOSINE FOGLIO 3 – SCALA 1:2.000



| |
|---|
| PARTICELLE CATASTALI O LORO FRAZIONI RIENTRANTI NELLA PERIMETRAZIONE DEL P.A.R. 03 |
|---|

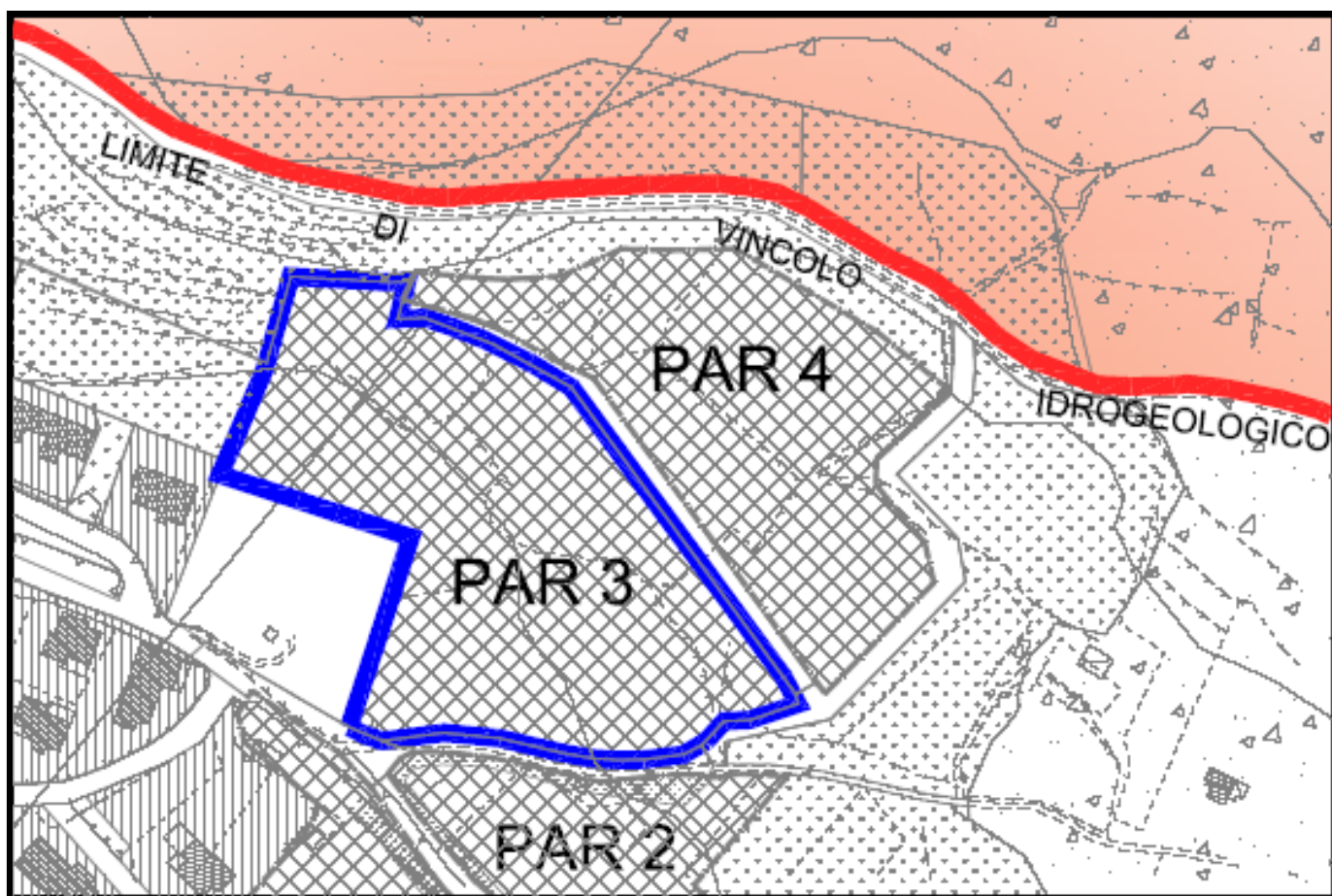
| | | | | |
|--------------|---------------------------------------|------------|----------------|----------|
| Mappale 3666 | per una porzione interna al P.A.R. 03 | Superficie | m ² | 2.883,00 |
| Mappale 3668 | per una porzione interna al P.A.R. 03 | Superficie | m ² | 426,00 |
| Mappale 3670 | per una porzione interna al P.A.R. 03 | Superficie | m ² | 179,00 |
| Mappale 242 | per l'intero interno al P.A.R. 03 | Superficie | m ² | 770,00 |
| Mappale 244 | per l'intero interno al P.A.R. 03 | Superficie | m ² | 400,00 |
| Mappale 253 | per una porzione interna al P.A.R. 03 | Superficie | m ² | 2.855,00 |
| Mappale 1724 | per una porzione interna al P.A.R. 03 | Superficie | m ² | 3.641,00 |

| | | | |
|--------------------|--|----------------|------------------|
| COMPLESSIVO | | m ² | 11.154,00 |
|--------------------|--|----------------|------------------|

NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE AL P.A.R. 03:



1. La edificazione nel comparto denominato P.A.R. 03 non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. e relativa convenzione, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05.
2. Aree standards: per scelta amministrativa la convenzione del P.A.R. 03 dovrà prevedere la cessione gratuita dell'area esterna al P.A. di m² 2.739 indicata con la lettera "F", inoltre, in aggiunta dovranno essere previste cessioni interne al comparto da destinare a parcheggio nella misura minima di 10 m²/ab., cioè di m² 600, ed eventuale ulteriore superficie da destinarsi alla viabilità interna, se e come prevista in fase di progettazione del piano attuativo.
3. Obbligo di cessione di mq. 541,00 all'esterno del P.A. per l'allargamento della strada consorziale denominata Via Saletto ed impegno ad eseguite le opere medesime come da specifica domanda della proprietà nr. 25 Prot. 723 del 05.04.2005
4. Obbligo di cessione di mq. 670,00 all'esterno del P.A. per la realizzazione di nuova strada di penetrazione che separa i P.A. 3 e 4.
5. Monetizzazione delle aree standard previste nel comparto: Ammissibile
6. Nella stesura della convenzione del Piano Attuativo, la amministrazione comunale, a fronte di comprovate esigenze di interesse pubblico e di dichiarata disponibilità dei lottizzanti, potrà prevedere che la cessione di parte delle aree standard previste, possa essere ubicata anche all'esterno della perimetrazione di comparto .
7. Il Piano Attuativo dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. La convenzione di P.A. dovrà prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard .
8. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi dagli artt. 91, 92, 93 della medesima legge e successive modifiche, senza preventiva Valutazione Ambientale Strategica, già effettuata in fase di approvazione del Documento di Piano.

SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A.R. 03 CON LA CARTA DEI VINCOLI 1:2.000

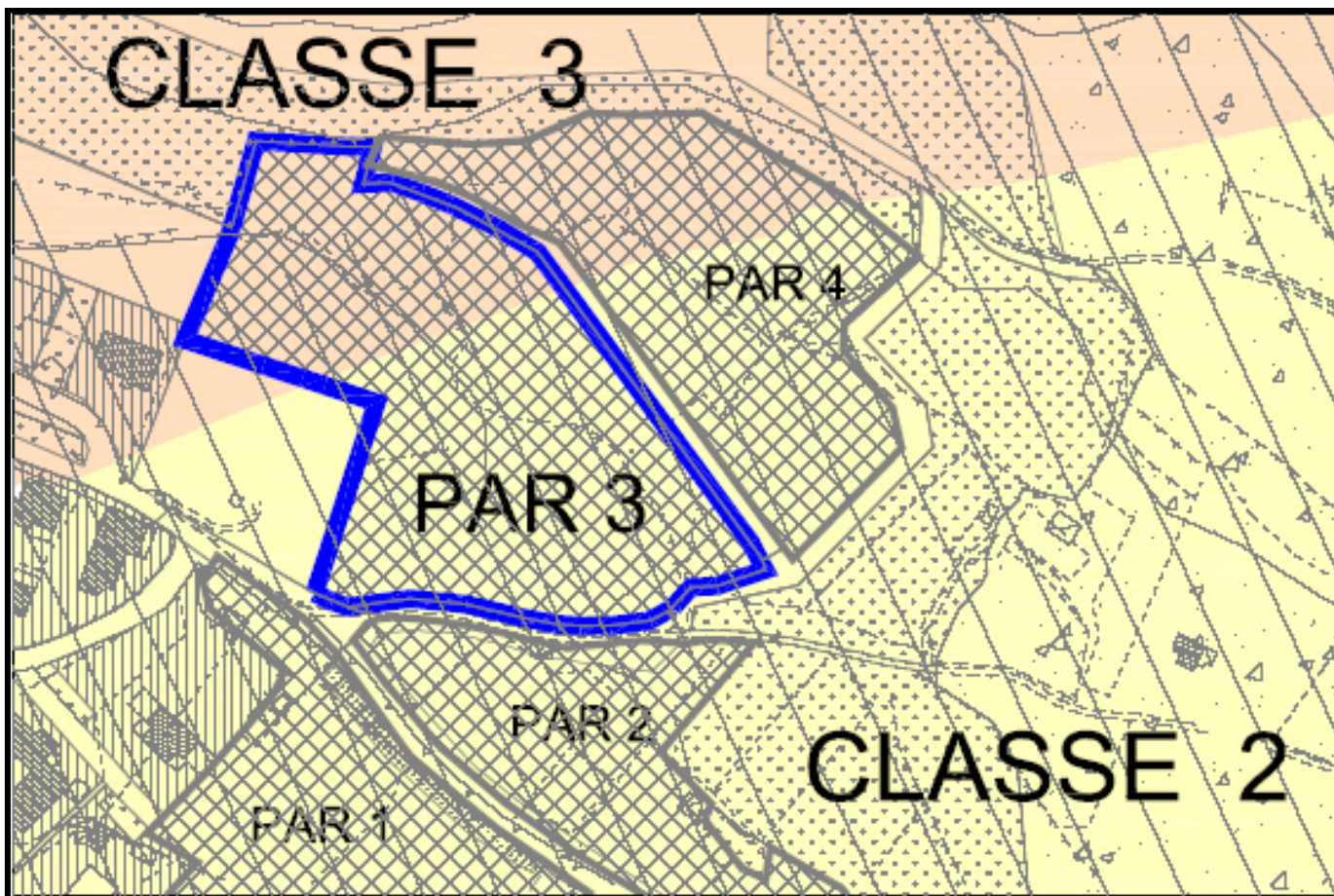


COMPARTO P.A.R. 3 - Superficie complessiva: m² 11.154,00

Tipi di vincolo presenti: NESSUN VINCOLO

| | |
|---|--|
|  | PIANO ATTUATIVO PREVISTO |
|  | LIMITE DELLA ZONA SOGGETTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO |

SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A.R. 3 CON LA CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 1:2.000





COMPARTO P.A.R. 3 - Superficie complessiva: m² 11.154,00

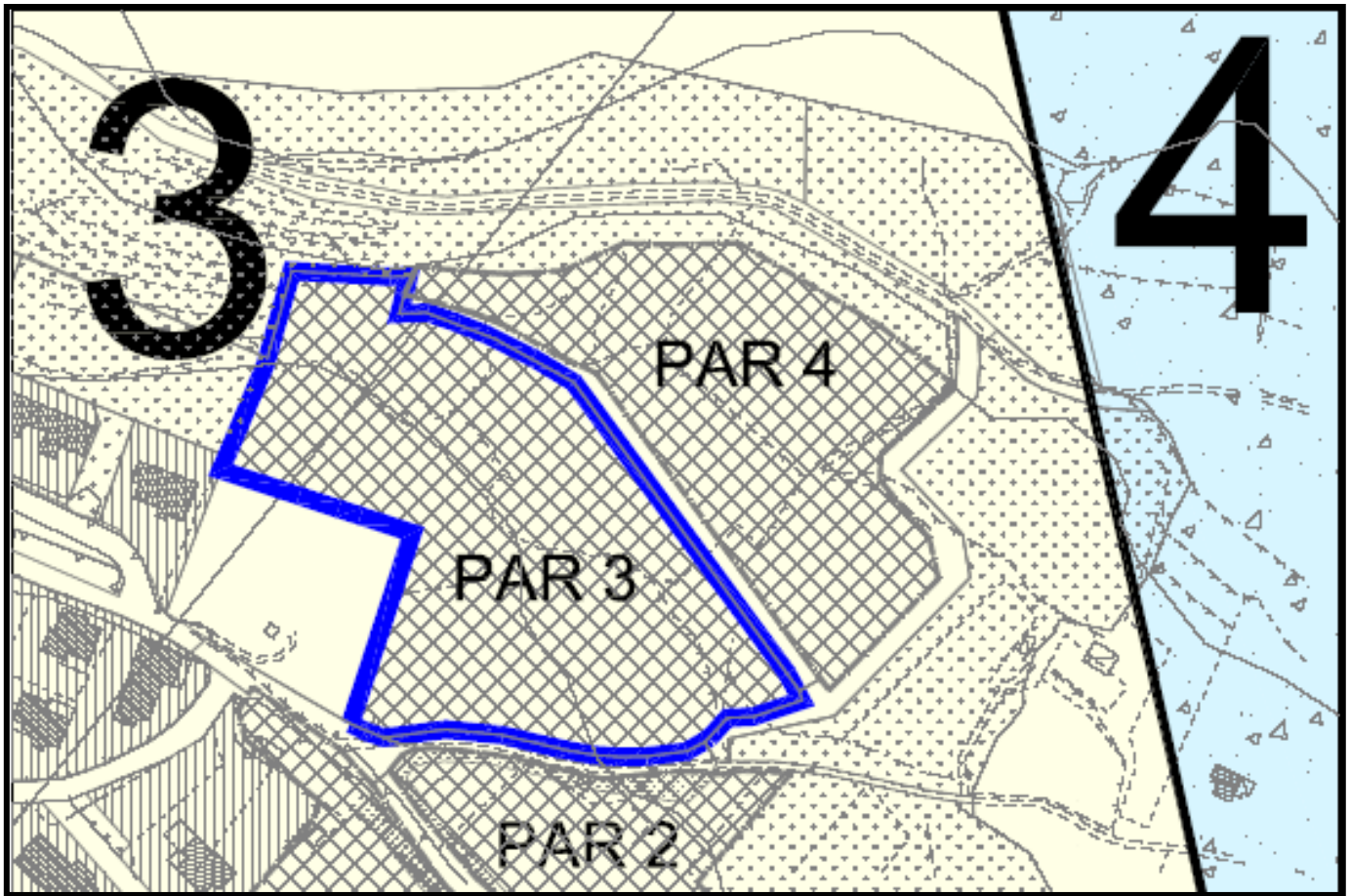
Classi di fattibilità geologica presenti:

CLASSE 2 su una superficie pari a m². 7.186,00: AREE CON MODESTE LIMITAZIONI ALLA DESTINAZIONE D'USO DEI TERRENI

CLASSE 3 su una superficie pari a m². 3.968,00: AREE CON CONSISTENTI LIMITAZIONI ALLA DESTINAZIONE D'USO DEI TERRENI

| | |
|---|--|
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 2 (Comprendente aree con modeste limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 3 (Comprendente aree con consistenti limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |

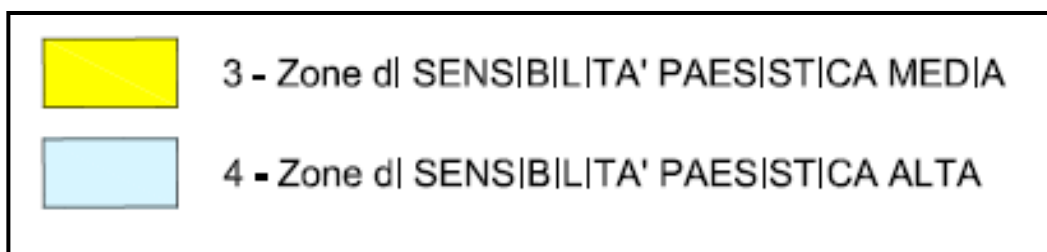
SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A.R. 3 CON LA CARTA DI SENSIBILITA' PAESISTICA 1:2.000



COMPARTO P.A.R. 3 - Superficie complessiva: m². 11.154,00

Classi di sensibilità paesistica presenti:

CLASSE 3 per l'intera superficie: ZONE CON SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA



SCHEDA DI P.A. NR. 04

PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE - P.A.R. 04

SCHEDA PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE P.A.R. 04

| | | | | |
|------------------|--|--|----------------|-----------------|
| P.A.R. 04 | Zona C1 – Superficie globale del comparto | | m ² | 7.655,00 |
| | VIABILITA' PREDETERMINATA INTERESSATA AL COMPARTO | Nuovo tratto di strada di collegamento alla comunale Via Sendine | m ² | 825,00 |
| | SUPERFICIE TERRITORIALE di P.A.R. 04 | | m ² | 7.655,00 |

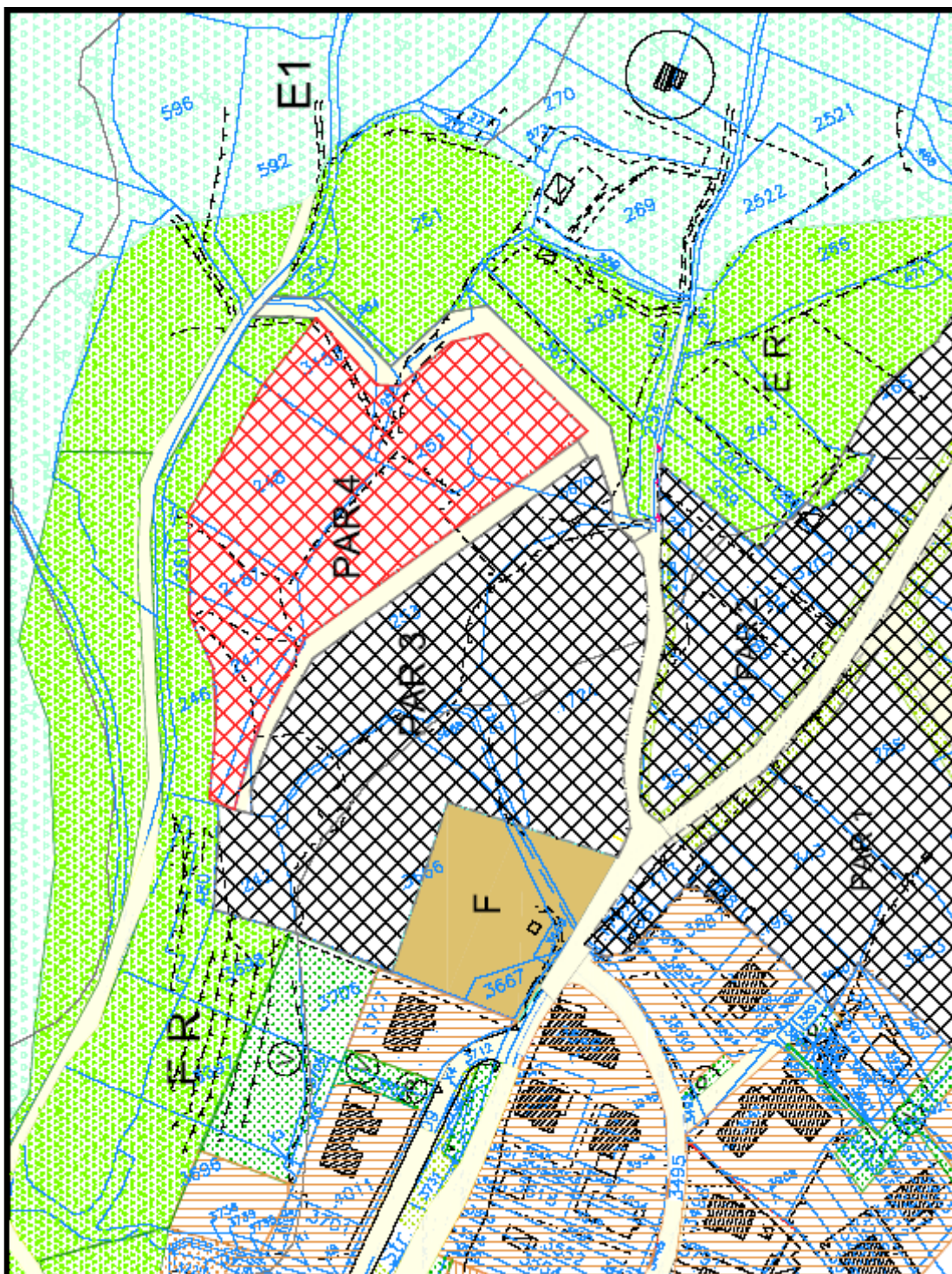
| | | |
|---------------------|--------------------------------|------|
| INDICE TERRITORIALE | m ³ /m ² | 0,80 |
|---------------------|--------------------------------|------|

| | | |
|--|----------------|----------|
| VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE NEL COMPARTO | m ³ | 6.124,00 |
|--|----------------|----------|

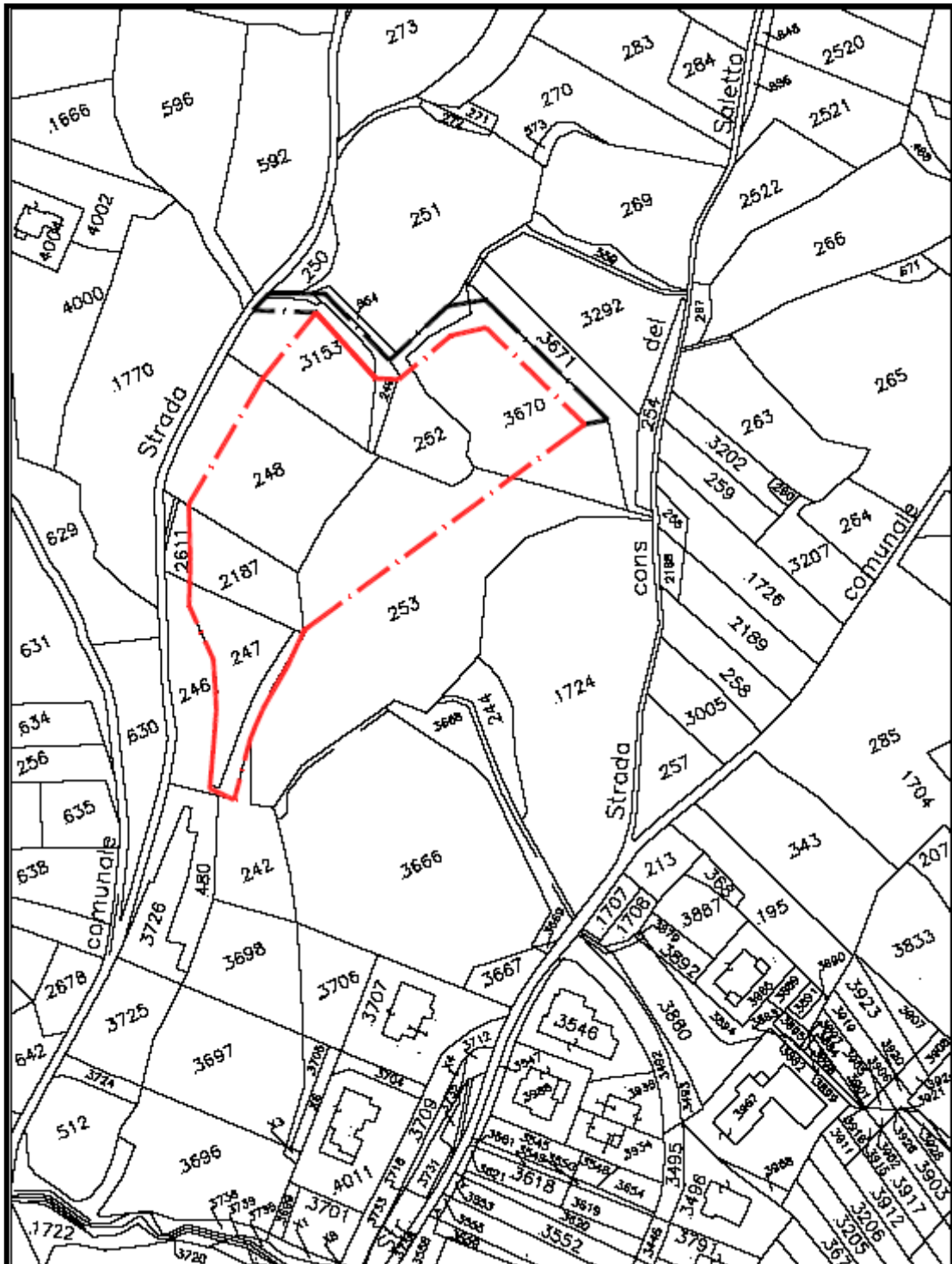
| | | |
|----------------------|----|----|
| ABITANTI INSEDIABILI | n° | 41 |
|----------------------|----|----|

| | | |
|--|----------------|----------|
| AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE | m ² | 1.086,50 |
|--|----------------|----------|

SCHEDA DI ESTRATTO AZZONAMENTO P.A.R. 04 – SCALA 1:2.000



ESTRATTO DELLA MAPPA - COMUNE CENSUARIO DI LOSINE FOGLIO 3 – SCALA 1:2.000



| |
|---|
| PARTICELLE CATASTALI O LORO FRAZIONI RIENTRANTI NELLA PERIMETRAZIONE DEL P.A.R. 04 |
|---|

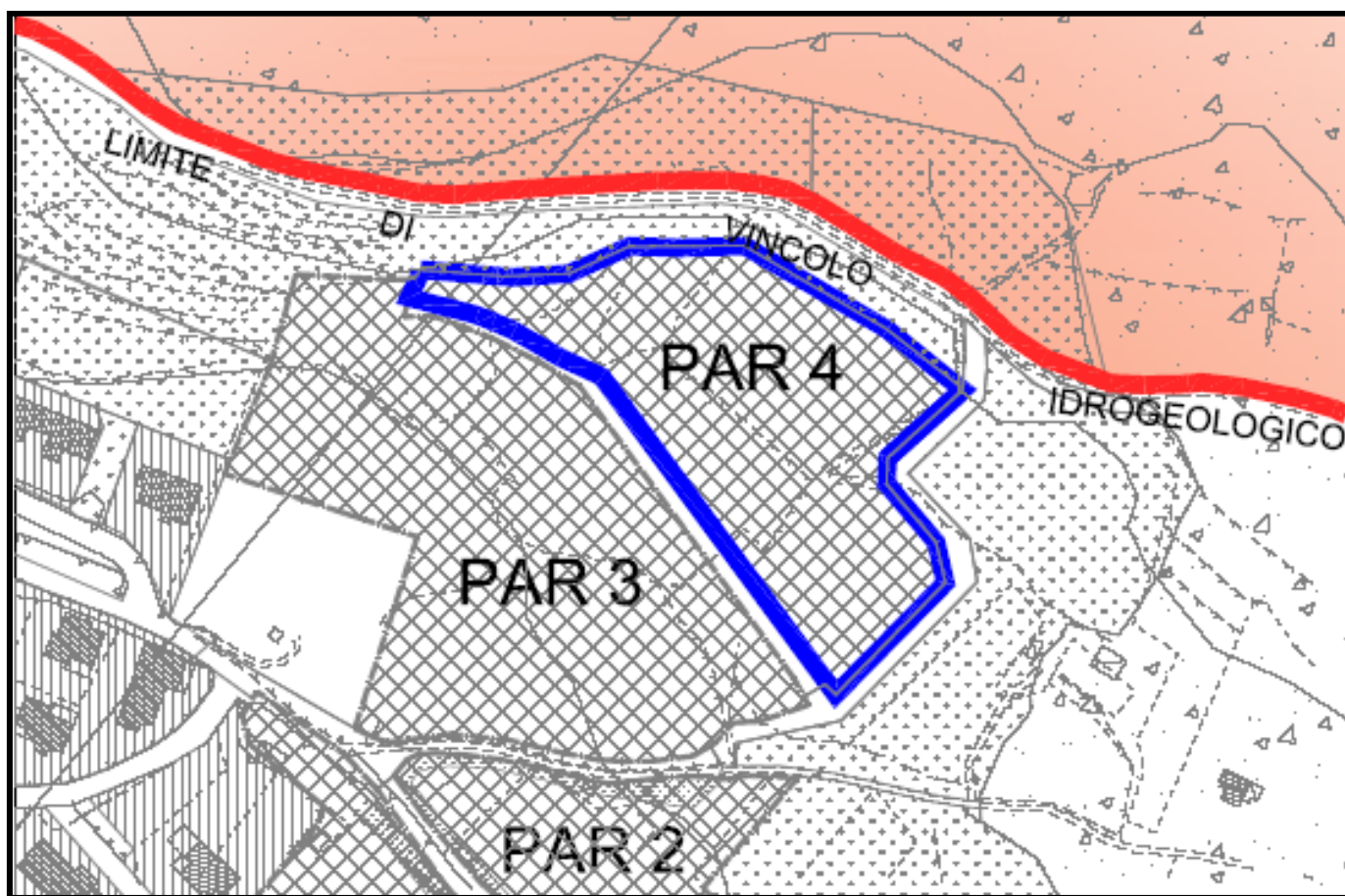
| | | | | |
|--------------|---------------------------------------|------------|----------------|----------|
| Mappale 246 | per una porzione interna al P.A.R. 04 | Superficie | m ² | 226,00 |
| Mappale 247 | per l'intero interno al P.A.R. 04 | Superficie | m ² | 800,00 |
| Mappale 248 | per una porzione interna al P.A.R. 04 | Superficie | m ² | 1.770,00 |
| Mappale 249 | per una porzione interna al P.A.R. 04 | Superficie | m ² | 98,00 |
| Mappale 252 | per una porzione interna al P.A.R. 04 | Superficie | m ² | 624,00 |
| Mappale 253 | per una porzione interna al P.A.R. 04 | Superficie | m ² | 1.416,00 |
| Mappale 2187 | per l'intero interno al P.A.R. 04 | Superficie | m ² | 690,00 |
| Mappale 3153 | per una porzione interna al P.A.R. 04 | Superficie | m ² | 741,00 |
| Mappale 3670 | per una porzione interna al P.A.R. 04 | Superficie | m ² | 1.290,00 |

COMPLESSIVO m² **7.655,00**

NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE AL P.A.R. 04:



1. La edificazione nel comparto denominato P.A.R. 04 non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. e relativa convenzione, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05.
2. Aree da cedere o da monetizzare interne al comparto per dotare lo stesso di parcheggi pubblici, aree verdi pubbliche isole ecologiche ecc.: m² 1.086,50
3. Aree interne al comparto da cedere per dotare lo stesso di strade interne di P.A., marciapiedi, piste ciclabili ed altri spazi destinati alla viabilità: Superficie da quantificare in fase di progettazione di P.A.
4. Monetizzazione delle aree standard previste nel comparto: Ammissibile.
5. Obbligo di cessione di m² 825,00 per la formazione di nuovo tratto di strada che la Via Saletto con la Via Sendine.
6. Nella stesura della convenzione del Piano Attuativo, la amministrazione comunale, a fronte di comprovate esigenze di interesse pubblico e di dichiarata disponibilità dei lottizzanti, potrà prevedere che la cessione di parte delle aree standard previste, possa essere ubicata anche all'esterno della perimetrazione di comparto .
7. Il Piano Attuativo dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. La convenzione di P.A. dovrà prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard .
8. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi dagli artt. 91, 92, 93 della medesima legge e successive modifiche, senza preventiva Valutazione Ambientale Strategica, già effettuata in fase di approvazione del Documento di Piano.
9. Per dare continuità allo sviluppo del tessuto urbanizzato, il Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione P.A.R. 04 potrà essere approvato solamente dopo che siano state completate le opere di urbanizzazione del comparto P.A.R. 03. **(ACCOGLIMENTO PRESCRIZIONE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA).**

SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A.R. 04 CON LA CARTA DEI VINCOLI 1:2.000

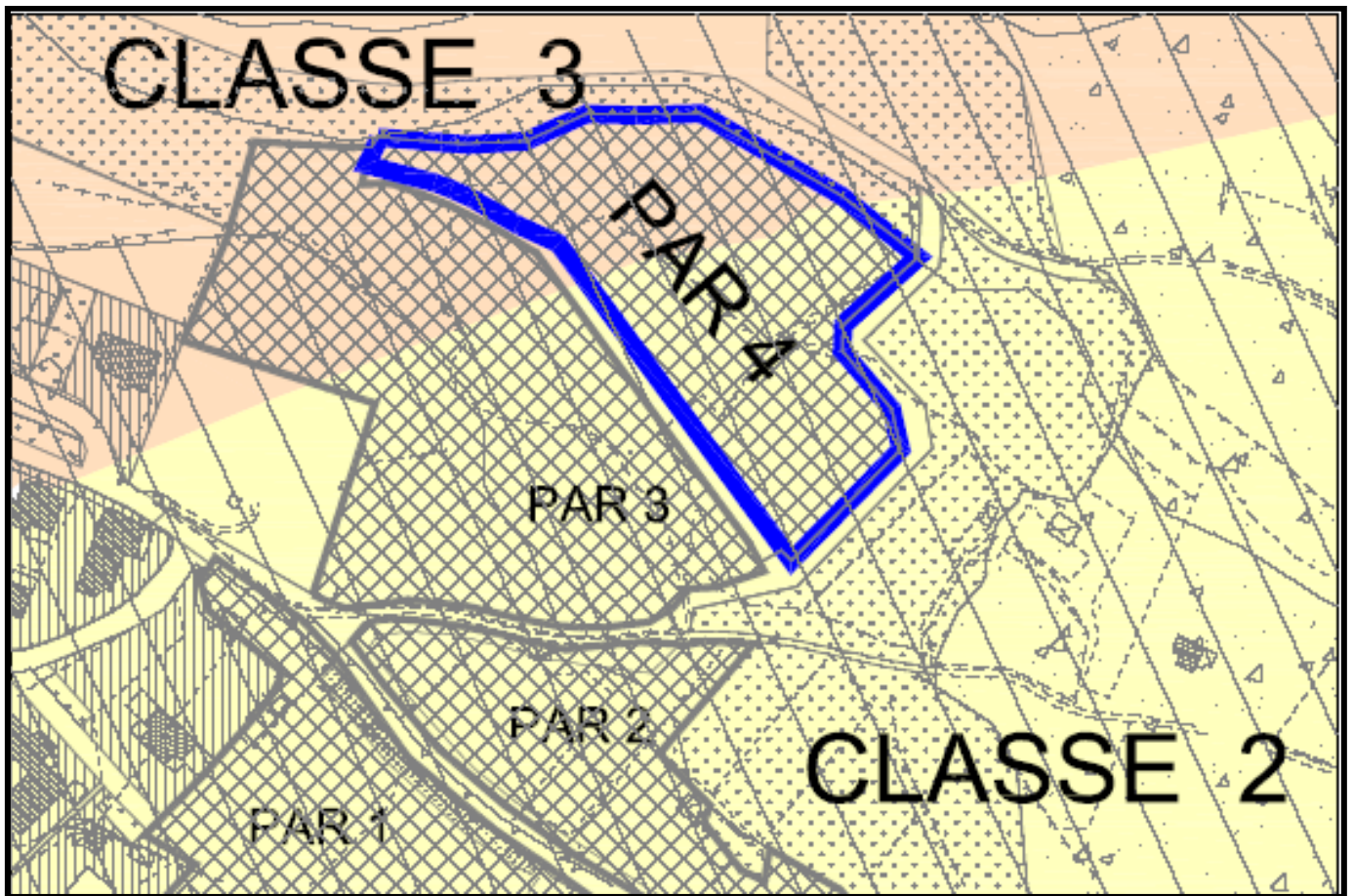


COMPARTO P.A.R. 04 - Superficie complessiva: m² 7.655,00

Tipi di vincolo presenti: NESSUN VINCOLO

| | | |
|---|-------|--|
|  | PAR 4 | PIANO ATTUATIVO PREVISTO |
|  | | LIMITE DELLA ZONA SOGGETTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO |

SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A.R. 4 CON LA CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 1:2.000





COMPARTO P.A.R. 4 - Superficie complessiva: m² 7.655,00

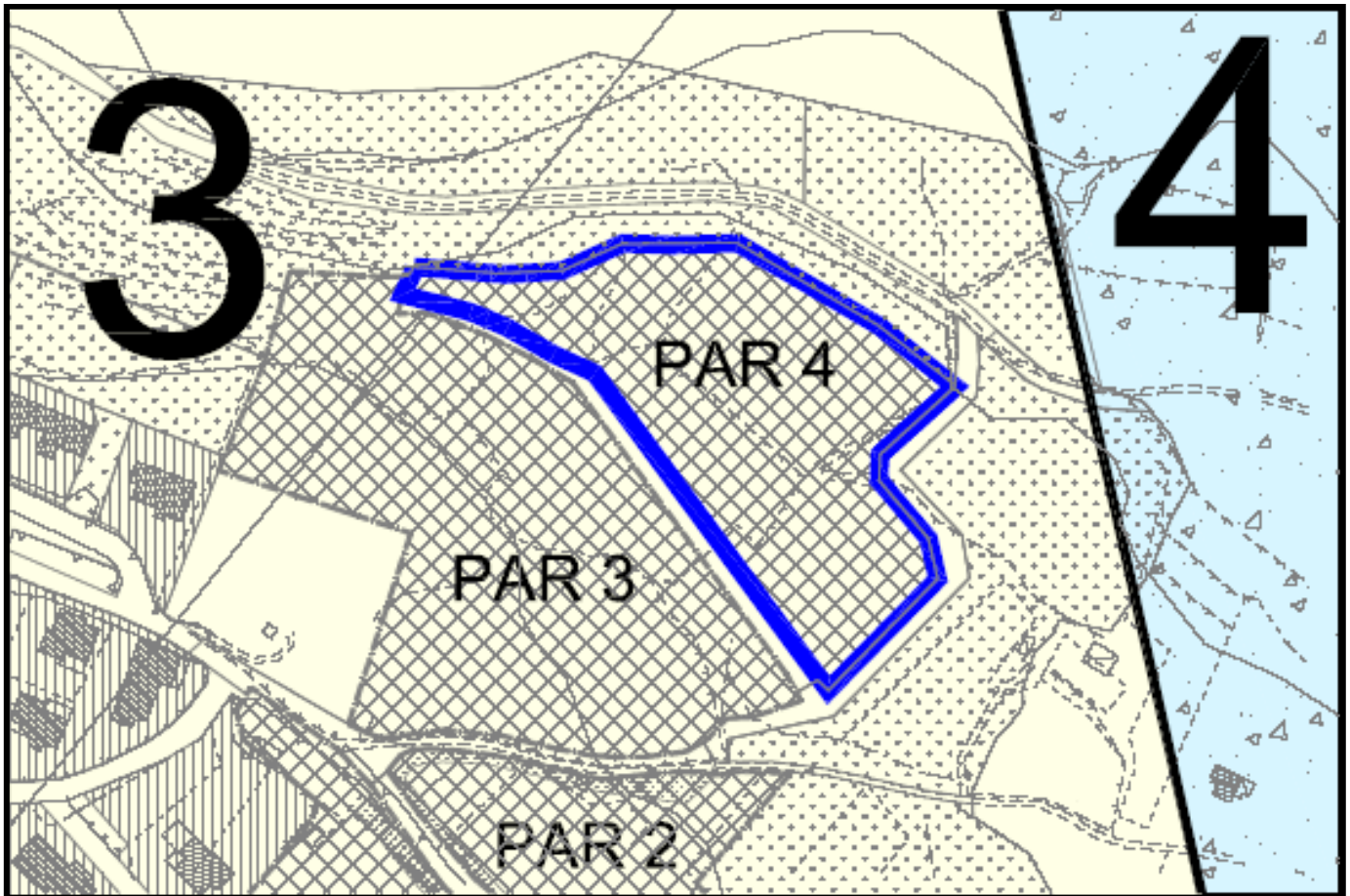
Classi di fattibilità geologica presenti:

CLASSE 2 su una superficie pari a m². 4.495,00: AREE CON MODESTE LIMITAZIONI ALLA DESTINAZIONE D'USO DEI TERRENI

CLASSE 3 su una superficie pari a m². 3.160,00: AREE CON CONSISTENTI LIMITAZIONI ALLA DESTINAZIONE D'USO DEI TERRENI

| | |
|---|--|
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 2 (Comprendente aree con modeste limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 3 (Comprendente aree con consistenti limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |

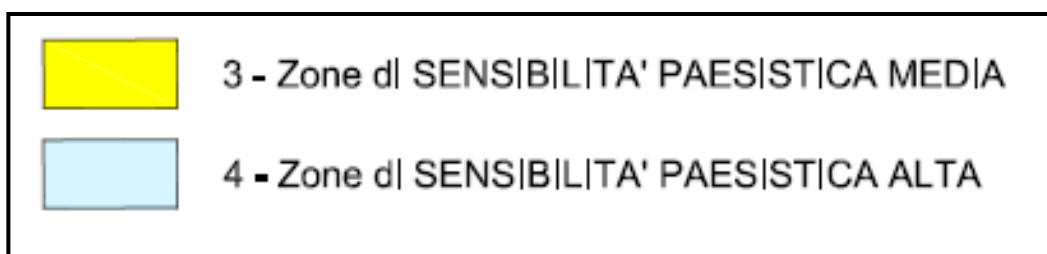
SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A.R. 4 CON LA CARTA DI SENSIBILITA' PAESISTICA 1:2.000



COMPARTO P.A.R. 4 - Superficie complessiva: m² 7.655,00

Classi di sensibilità paesistica presenti:

CLASSE 3 per l'intera superficie: ZONE CON SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA



ZONA PUBBLICA DI TRASFORMAZIONE

Art. 13: Zona C2 - Zona di trasformazione per l'insediamento in piano attuativo di edilizia pubblica, ove possano trovare locazione anche limitate strutture turistico-ricettive giovanili. Denominata P.A.P.

L'amministrazione comunale individua sul proprio territorio una piccola area geograficamente predisposta ad ospitare dotazioni turistico-ricettive giovanili e che possa coincidere con la dotazione di una certa volumetria edilizia disponibile oltre che per dette dotazioni, anche per garantire una seppur limitata insediabilità di edilizia residenziale pubblica al fine di ottenere la possibilità di dare risposta alle esigenze di parte della gioventù locale di dotarsi della propria prima abitazione a prezzo calmierato e, nel contempo per favorire forme di aggregazione giovanile anche con altre comunità ospiti.

L'iniziativa, viene prevista in lotto di proprietà comunale e gli atti esecutivi dovranno essere a gestione diretta della stessa amministrazione .

- L'area è soggetta ad obbligo di Piano Attuativo e la edificazione singola non è ammessa.
- La scheda viene riportata a seguire .
- Anche se di iniziativa pubblica vige l'obbligo di prevedere la dotazione di aree standard nella misura di m² 26,5 ogni 150 m³ edificabili oltre alle superfici richieste per la viabilità.
- Anche questo comparto dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Produttiva artigianale non di servizio.
- Produttiva industriale;
- Depositi commerciali .
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici e privati)
- Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.l.p. esistente/consentita.
- Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Attività floro - vivaistiche in serra;

- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).

Indici urbanistici:

L'edificazione nelle zone di trasformazione urbanistica (Zone C2) è ammessa solamente previa approvazione di preventivo Piano di Attuazione la cui scheda è riportata a seguire ed i dati metrici in essa contenuti sono vincolanti. Gli altri indici urbanistici da adottare nella progettazione del P.A. sono i seguenti:

| | | | |
|--|-------------------------------------|-----|--------------------------------|
| Indice fondiario massimo (I.f.) | (Vedasi specifiche schede di P.A.) | | |
| Volume edificabile | (Vedasi specifiche schede di P.A.) | | |
| Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione. | Fino ad un massimo di | 1,2 | m ³ /m ² |
| Rapporto di copertura massima (R.c.) | Fino ad un massimo del | 60 | % |
| Percentuale di lotto a verde | Minimo una percentuale del | 30 | % |
| Altezza massima | Misurata come da N.T.A. | 10 | m. |
| Numero di piani abitabili massimo | | 3 | |
| Dc (distanze dai confini) | | 5 | m. |
| Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti) | | 10 | m. |

A SEGUIRE SI RIPORTA LA SCHEDA DEL PIANO ATTUATIVO PREVISTO IN QUESTA ZONA, LE VOLUMETRIE RIPORTATE SONO QUELLE MASSIME REALIZZABILI NEL COMPARTO.

PIANO ATTUATIVO PUBBLICO - P.A.P.

| |
|---|
| SCHEDA PIANO ATTUATIVO PUBBLICO P.A.P. |
|---|

| | | | |
|---------------|---|---|---------------------------------|
| P.A.P. | Zona C2 – Superficie globale del comparto | m ² | 11.210,00 |
| | VIABILITA' PREDETERMINATA INTERESSATA AL COMPARTO | Strade interne al comparto da definirsi in sede di progetto di P.A. | m ² Non prestabilita |
| | SUPERFICIE TERRITORIALE DI P.A.P. | m² | 11.210,00 |

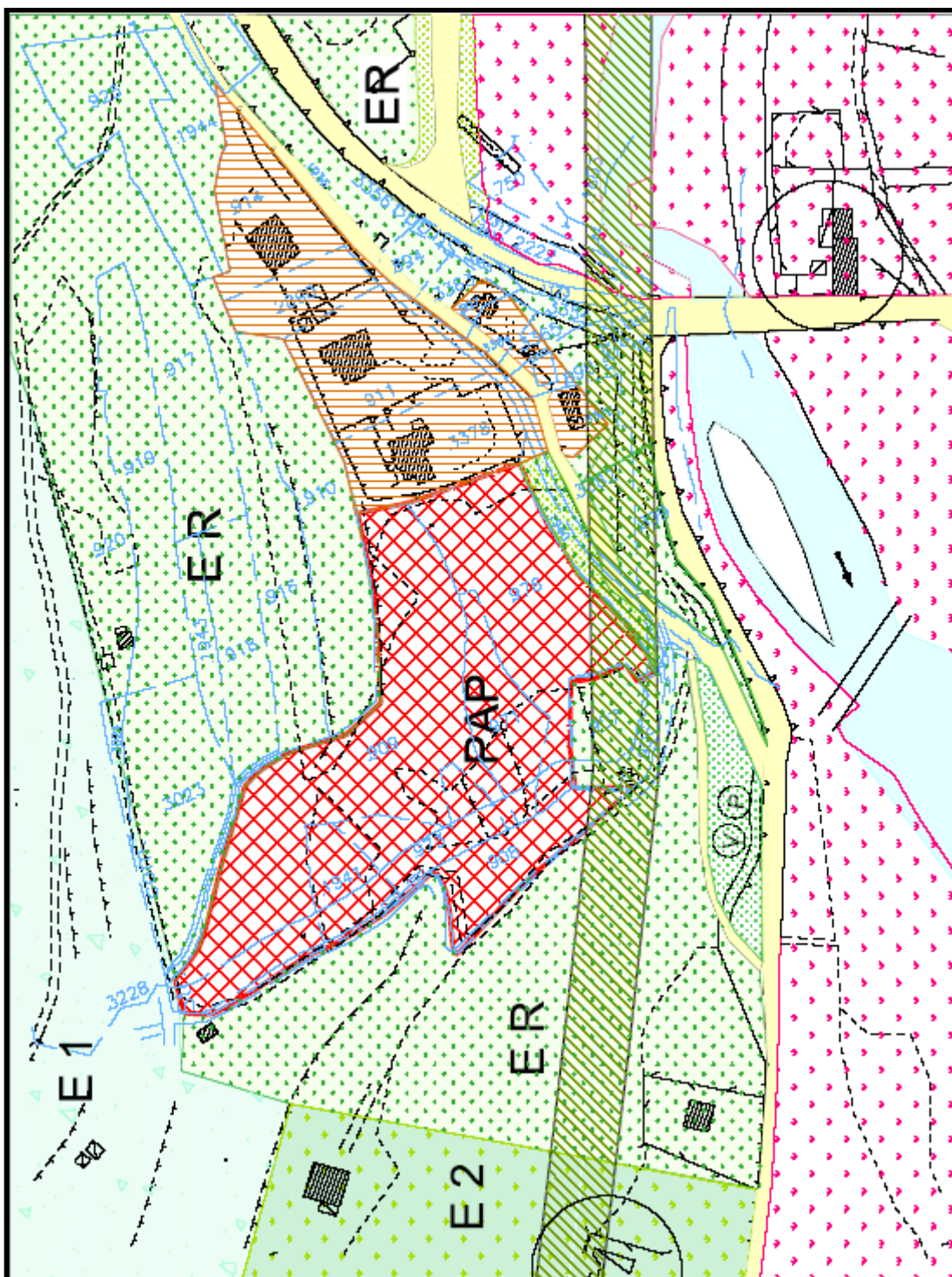
| | | |
|---------------------|--------------------------------|------|
| INDICE TERRITORIALE | m ³ /m ² | 0,80 |
|---------------------|--------------------------------|------|

| | | |
|--|----------------|----------|
| VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE NEL COMPARTO | m ³ | 8.968,00 |
|--|----------------|----------|

| | | |
|----------------------|----------------|----|
| ABITANTI INSEDIABILI | n ^o | 60 |
|----------------------|----------------|----|

| | | |
|--|----------------|----------|
| AREE STANDARDS DA INDIVIDUARE ALL'INTERNO DEL P.A. AL NETTO DELLA VIABILITA' | m ² | 1.590,00 |
|--|----------------|----------|

SCHEDA DI ESTRATTO AZZONAMENTO P.A.P. – SCALA 1:2.000



| |
|--|
| PARTICELLE CATASTALI O LORO FRAZIONI RIENTRANTI NELLA PERIMETRAZIONE DEL P.A.P. |
|--|

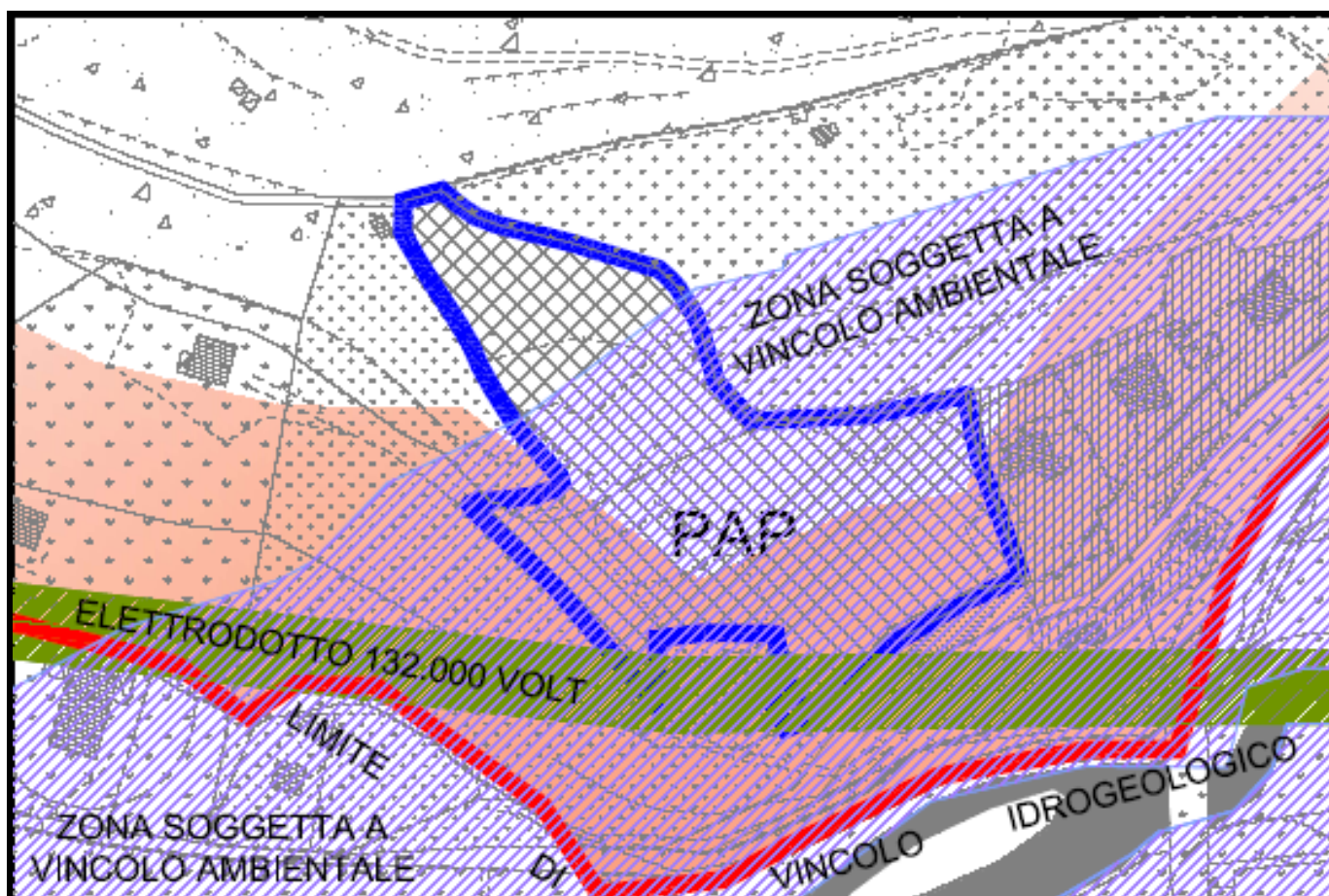
| | | | | |
|--------------|--------------------------------|------------|----------------|----------|
| Mappale 909 | per l'intero interno al P.A.P. | Superficie | m ² | 5.190,00 |
| Mappale 973 | per l'intero interno al P.A.P. | Superficie | m ² | 780,00 |
| Mappale 1941 | per l'intero interno al P.A.P. | Superficie | m ² | 570,00 |
| Mappale 908 | per l'intero interno al P.A.P. | Superficie | m ² | 970,00 |
| Mappale 971 | per l'intero interno al P.A.P. | Superficie | m ² | 970,00 |
| Mappale 976 | per l'intero interno al P.A.P. | Superficie | m ² | 2.730,00 |

COMPLESSIVO m² **11.210,00**

NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE AL P.A.P.:

1. La edificazione nel comparto denominato P.A.P. non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. o programma integrato d'intervento ai sensi della L.R. 12/05.
2. Aree interne al comparto da riservare per dotare lo stesso di parcheggi pubblici, aree verdi pubbliche, isole ecologiche ecc.: m² 1.590,00, anche se già di proprietà pubblica.
3. Aree interne al comparto da cedere per dotare lo stesso di strade interne di P.A., marciapiedi, piste ciclabili ed altri spazi destinati alla viabilità: Superficie da quantificare in fase di progettazione di P.A.
4. Monetizzazione delle aree standard previste nel comparto: Area già di proprietà pubblica.
5. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi della legge L.R. 12/05. e successive modifiche, senza preventiva Valutazione Ambientale Strategica, già effettuata in fase di approvazione del Documento di Piano.

SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A.P. CON LA CARTA DEI VINCOLI 1:2.000




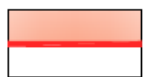


COMPARTO P.A.P. - Superficie complessiva: m² 11.210,00

Tipi di vincolo presenti:

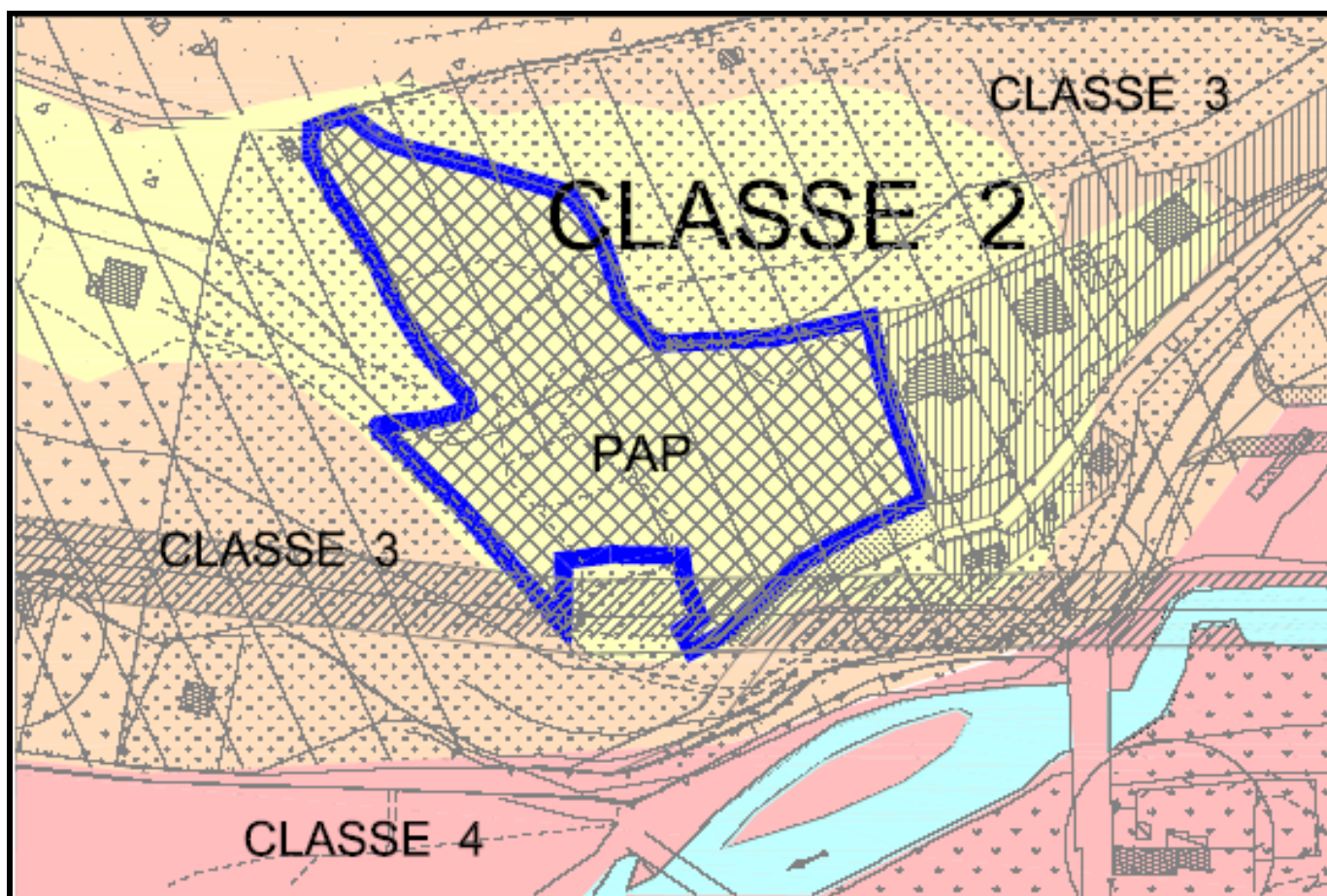
VINCOLO IDROGEOLOGICO sull'intera superficie

VINCOLO AMBIENTALE su una superficie pari a m². 8.883,00

VINCOLO DI ELETTRODOTTO 132.000 Volt nella parte marginale di valle

| | |
|---|---|
|  | PIANO ATTUATIVO PREVISTO |
|  | LIMITE DELLA ZONA SOGGETTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO |
|  | FASCIA DI RISPETTO LINEA AEREA 132.000 VOLT |
|  | FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PRINCIPALI, IN CUI VIGE IL VINCOLO AMBIENTALE (EX LEGGE 431/85) |


SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A.P. CON LA CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 1:2.000



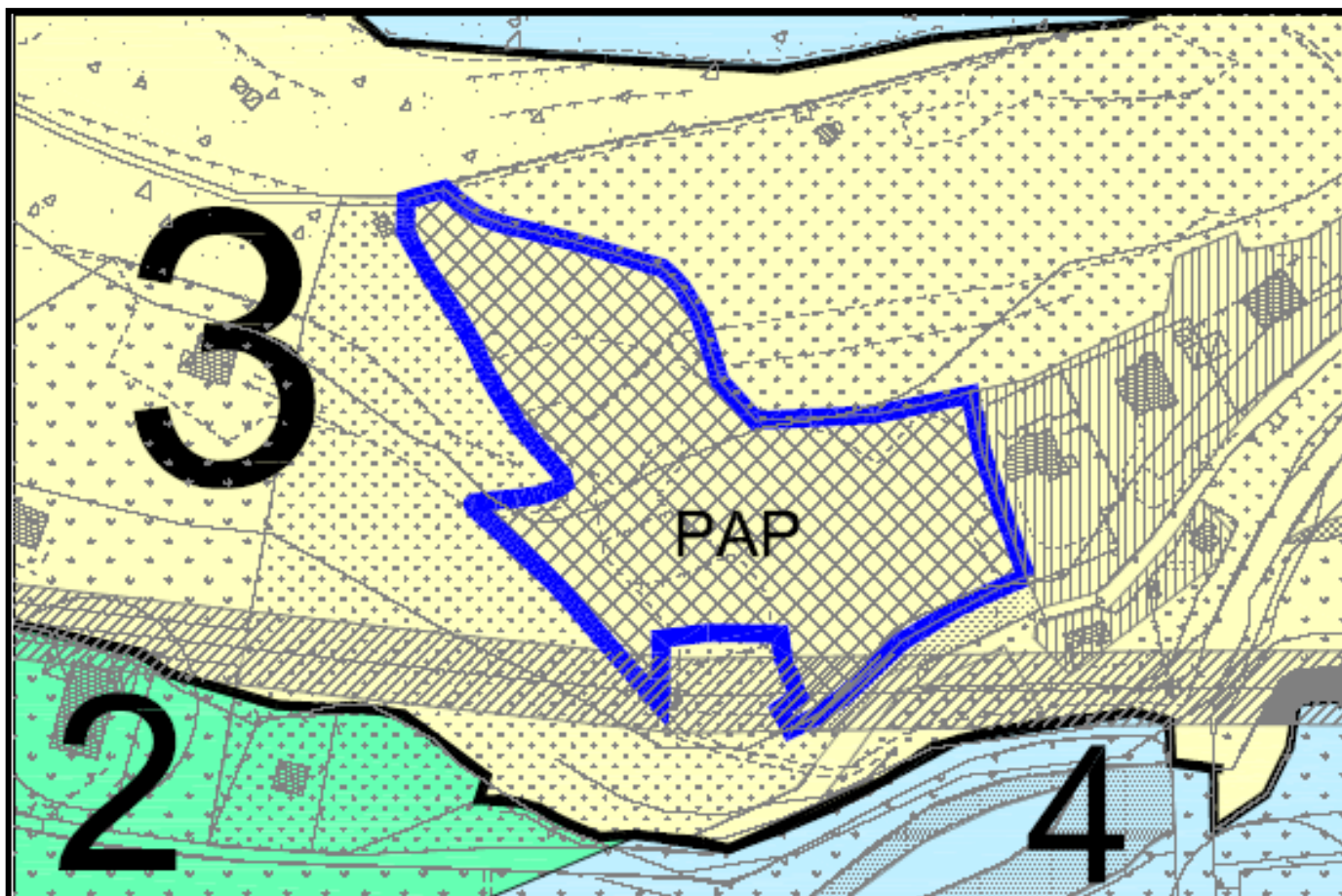
COMPARTO P.A.P. - Superficie complessiva: m² 11.210,00

Classi di fattibilità geologica presenti:

CLASSE 2 per l'intera superficie: AREE CON MODESTE LIMITAZIONI ALLA DESTINAZIONE D'USO DEI TERRENI

| | |
|---|--|
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 2 (Comprendente aree con modeste limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 3 (Comprendente aree con consistenti limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 4 (Comprendente aree con gravi limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |

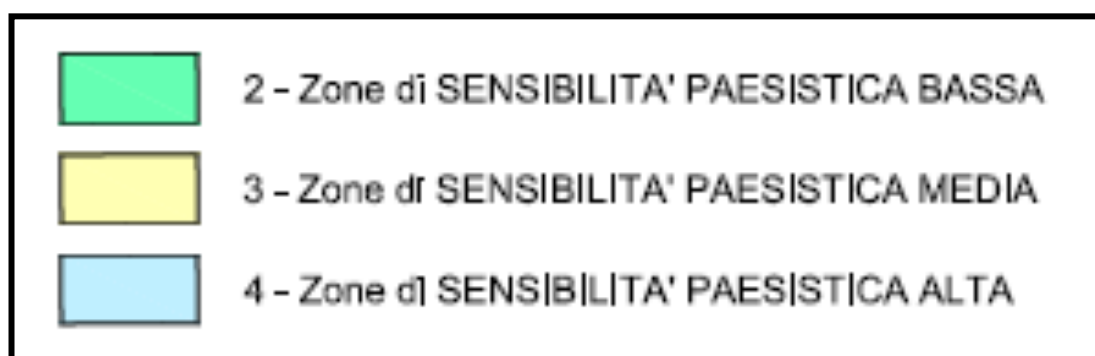
SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A.P. CON LA CARTA DI SENSIBILITA' PAESISTICA
1:2.000



COMPARTO P.A.P. - Superficie complessiva: m². 11.210,00

Classi di sensibilità paesistica presenti:

CLASSE 3 per l'intera superficie: ZONE CON SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA



ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA CONSEGUENTE A PIANO ATTUATIVO A MIX PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.

(ZONE MIX)

Art. 14 : Zona C3 - Zone di trasformazione a Mix prevalentemente residenziale

Le piccole attività produttive di artigianato prevalentemente di servizio, terziarie e commerciali stanno abbandonando il piccolo paese. Si ritiene che questo sia un danno e si vuole che queste attività trovino locazione entro volumi edilizi in nulla visivamente dissimili da quelli adibiti alla residenza al fine di perseguire l'obbiettivo di mantenere e potenziare la offerta per quelle tipologie di attività compatibili con il paesaggio urbano esistente e previsto.

La localizzazione di queste poche e modeste strutture (che dovranno in tutto confondersi con il nucleo urbano cui integrarsi) non poteva che essere individuata negli intertizi territoriali che si vengono a creare fra l'abitato e la strada in costruzione ,in zona che può essere definita " di completamento estensivo", ubicata nella parte bassa del paese a garanzia di facile e non fastidiosa accessibilità.

- Tali aree, definite " Mix residenziali " sono soggette a lottizzazione convenzionata e prevedono la cessione delle aree standard nella misura di 26,5 m². ogni 150 m³. di costruzione come previsto nella scheda.
- Le costruzioni ivi insediabili dovranno ospitare a piano terra ovvero a piano seminterrato (compatibilmente con le esigenze di salvaguardia delle norme igienico-sanitarie) , delle attività artigianali , commerciali o terziarie, che risultino compatibili con la residenza sotto il profilo sanitario.
- A rimarcare il fatto che queste aree sono mix a prevalenza residenziale, questi fabbricati, di volumetria ridotta rispetto alle usuali costruzioni artigianali, corrispondano gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzioni nei modi previsti nei comparti residenziali e non con i criteri usualmente previsti per le costruzioni artigianali.
- Il progetto delle costruzioni dovrà essere corredato da specifico progetto delle strutture redatto anche secondo le precise indicazioni di un calcolo della compatibilità acustica che dimostri che il livello di rumorosità percepita nelle abitazioni anche dello stesso edificio ,sia nei limiti imposti per le abitazioni stesse come indicati dal piano acustico vigente in tale zona.
- I nuovi insediamenti in comparti soggetti a Piano Attuativo dovranno essere convenzionati per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile.

- Le attività produttive ammesse sono unicamente quelle definite come "artigianato di servizio"

(ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE ASL.)

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Attività produttiva di tipo industriale.
- Strutture commerciali di grande distribuzione aventi una superficie di vendita superiore a mq. 150,
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti (attività classificate in classe 1).
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici.
- Impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazioni e simili.
- Impianti di distribuzione carburante pubblico.
- Attività floro- vivaistiche in serra.
- Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.I.p. esistente/consentita.

Indici urbanistici:

L'edificazione nelle zone di trasformazione urbanistica (Zone C 3) è ammessa solamente previa approvazione di preventivo Piano di Attuazione la cui scheda con i dati vincolanti utili alla redazione del P.A. viene riportata a seguire. Gli altri indici urbanistici da adottare nella progettazione del P.A. sono i seguenti:

| | | | |
|--|-------------------------------------|-----|--------------------------------|
| Indice fondiario massimo (I.f.) | (Vedasi specifiche schede di P.A.) | | |
| Volume edificabile | (Vedasi specifiche schede di P.A.) | | |
| Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione. | Fino ad un massimo di | 1,8 | m ³ /m ² |
| Rapporto di copertura massima (R.c.) | Fino ad un massimo del | 60 | % |
| Percentuale di lotto a verde | Minimo una percentuale del | 30 | % |
| Altezza massima | Misurata come da N.T.A. | 10 | m. |
| Numero di piani abitabili massimo | | 3 | |
| Dc (distanze dai confini) | | 5 | m. |
| Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti) | | 10 | m. |
| Ds. Distanza dalle strade | Come definizione all'art. 7 | | m. |
| Distanza dalle altre proprietà comunali | | 5 | m. |

A SEGUIRE SI RIPORTANO LE SCHEDE DEI PIANI ATTUATIVI PREVISTI IN QUESTA ZONA , LE VOLUMETRIE RIPORTATE SONO QUELLE MASSIME REALIZZABILI NEI SINGOLI COMPARTI.

SCHEDA DI P.A. N. 06

PIANO ATTUATIVO MISTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE P.A. mix. 1

SCHEDA PIANO ATTUATIVO MISTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE P.A. mix. 1

| | | | | |
|------------|---|----------------------------|----------------------|------------------|
| P.A. mix 1 | Zona C3 – Superficie globale del comparto | | m ² | 7.270,00 |
| | VIABILITA' PREDETERMINATA INTERESSATA AL COMPARTO | Strade interne al comparto | m ² | Non prestabilita |
| | SUPERFICIE TERRITORIALE di P.A. mix. 1 | | m² | 7.270,00 |

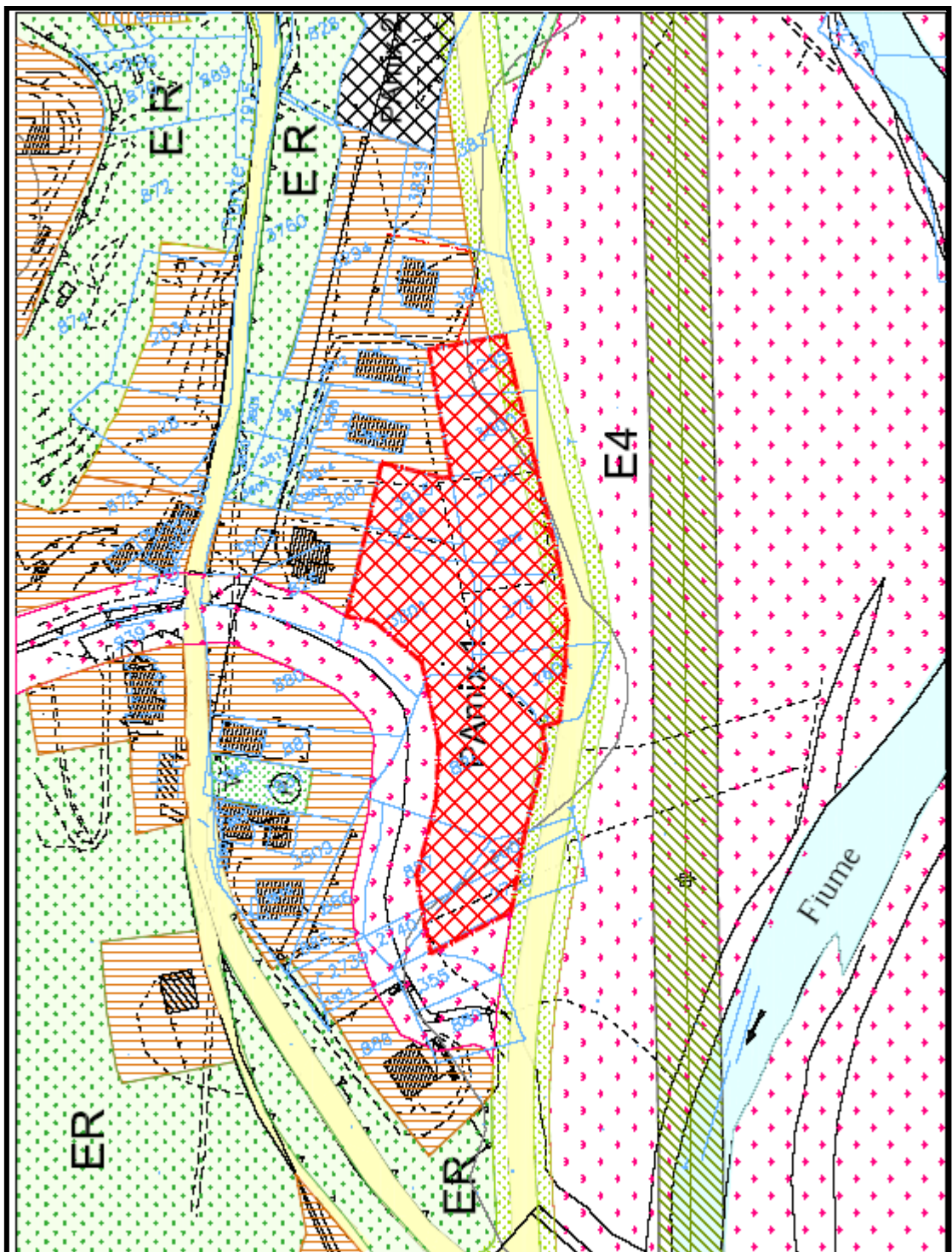
| | | |
|---------------------|--------------------------------|------|
| INDICE TERRITORIALE | m ³ /m ² | 1,50 |
|---------------------|--------------------------------|------|

| | | |
|--|----------------|-----------|
| VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE NEL COMPARTO | m ³ | 10.905,00 |
|--|----------------|-----------|

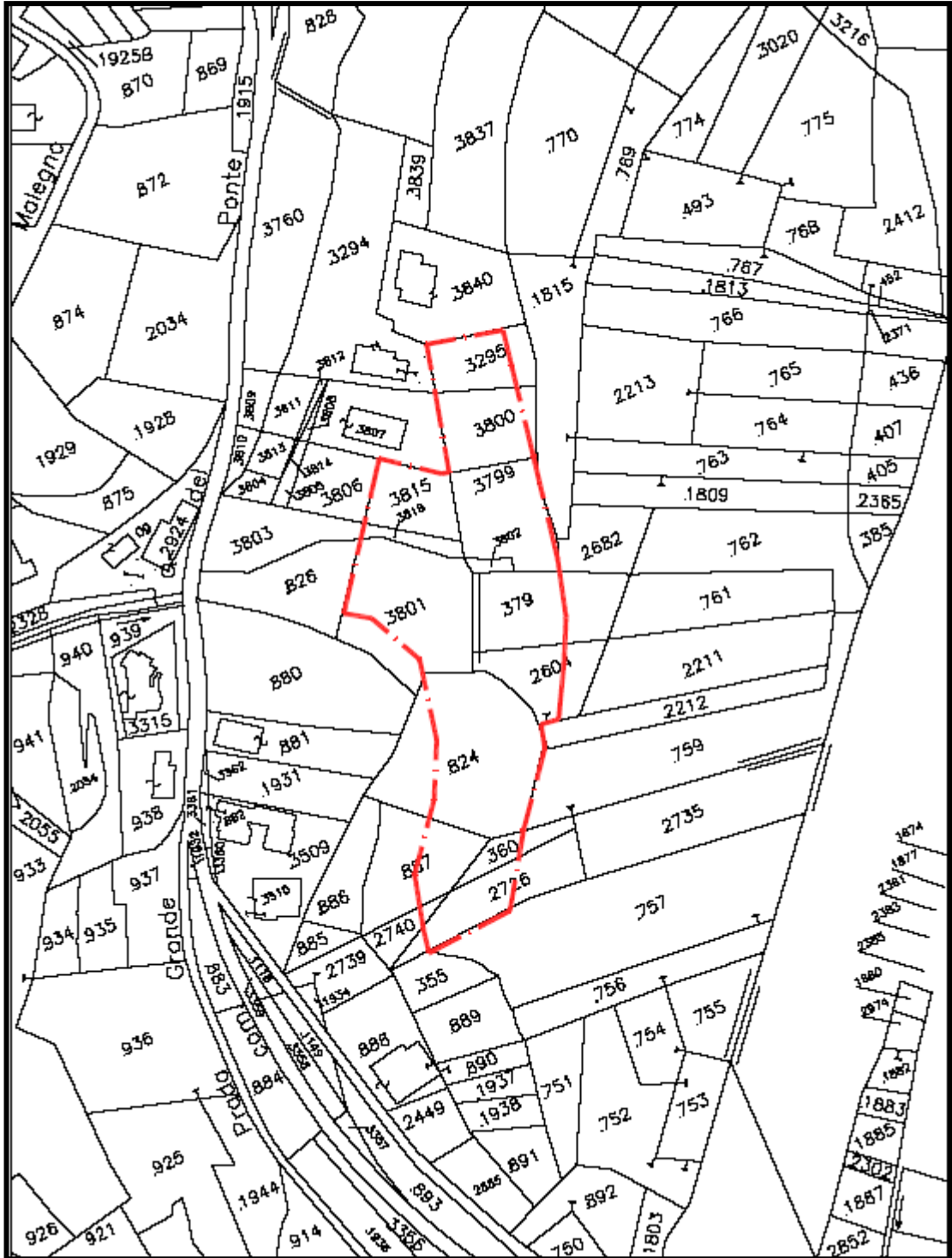
| | | |
|----------------------|----------------|----|
| ABITANTI INSEDIABILI | n ^o | 73 |
|----------------------|----------------|----|

| | | |
|--|----------------|----------|
| AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE | m ² | 1.934,50 |
|--|----------------|----------|

SCHEDA DI ESTRATTO AZZONAMENTO P.A. mix 1 – SCALA 1:2.000



ESTRATTO DELLA MAPPA - COMUNE CENSUARIO DI LOSINE - FOGLI 5-6 - SCALA 1:2.000



| |
|--|
| PARTICELLE CATASTALI O LORO FRAZIONI RIENTRANTI NELLA PERIMETRAZIONE DEL P.A. mix 1 |
|--|

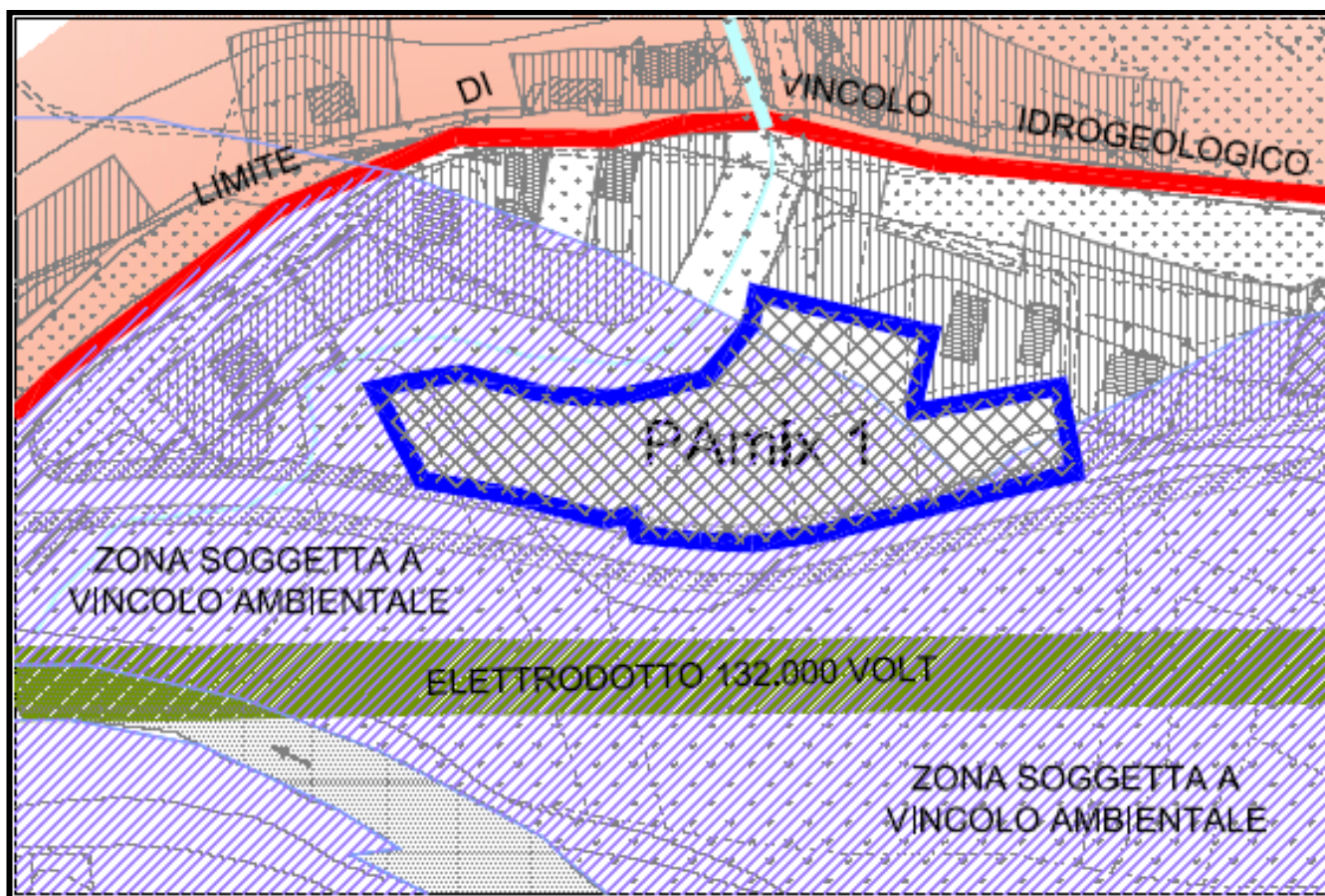
| | | | | |
|--------------|--|------------|----------------|----------|
| Mappale 2740 | per una porzione interna al P.A. mix 1 | Superficie | m ² | 30,00 |
| Mappale 2726 | per una porzione interna al P.A. mix 1 | Superficie | m ² | 388,00 |
| Mappale 887 | per una porzione interna al P.A. mix 1 | Superficie | m ² | 352,00 |
| Mappale 360 | per una porzione interna al P.A. mix 1 | Superficie | m ² | 150,00 |
| Mappale 824 | per una porzione interna al P.A. mix 1 | Superficie | m ² | 1.473,00 |
| Mappale 2604 | per una porzione interna al P.A. mix 1 | Superficie | m ² | 413,00 |
| Mappale 379 | per una porzione interna al P.A. mix 1 | Superficie | m ² | 665,00 |
| Mappale 3802 | per l'intero interno al P.A. mix 1 | Superficie | m ² | 52,00 |
| Mappale 3816 | per l'intero interno al P.A. mix 1 | Superficie | m ² | 253,00 |
| Mappale 3801 | per una porzione interna al P.A. mix 1 | Superficie | m ² | 1.175,00 |
| Mappale 3815 | per l'intero interno al P.A. mix 1 | Superficie | m ² | 557,00 |
| Mappale 3799 | per l'intero interno al P.A. mix 1 | Superficie | m ² | 850,00 |
| Mappale 3800 | per una porzione interna al P.A. mix 1 | Superficie | m ² | 510,00 |
| Mappale 3295 | per una porzione interna al P.A. mix 1 | Superficie | m ² | 402,00 |

COMPLESSIVO m² **7.270,00**

NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE AL P.A. mix 1:


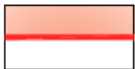


- a. La edificazione nel comparto denominato P.A. mix 1 non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. e relativa convenzione, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05.
- b. Aree da cedere o da monetizzare, interne al comparto per dotare lo stesso di parcheggi pubblici, aree verdi pubbliche isole ecologiche ecc.: m² 1934,50
- c. Aree interne al comparto da cedere per dotare lo stesso di strade interne di P.A., marciapiedi, piste ciclabili ed altri spazi destinati alla viabilità: Superficie da quantificare in fase di progettazione di P.A.
- d. Monetizzazione delle aree standard previste nel comparto: Ammissibile
- e. Nella stesura della convenzione del Piano Attuativo, la amministrazione comunale, a fronte di comprovate esigenze di interesse pubblico e di dichiarata disponibilità dei lottizzanti, potrà prevedere che la cessione di parte delle aree standard previste, possa essere ubicata anche all'esterno della perimetrazione di comparto .
- f. Il Piano Attuativo dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. La convenzione di P.A. dovrà prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard.
- g. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi dagli artt. 91, 92, 93 della medesima legge e successive modifiche, senza preventiva Valutazione Ambientale Strategica, già effettuata in fase di approvazione del Documento di Piano.

SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A. mix .1 CON LA CARTA DEI VINCOLI 1:2.000

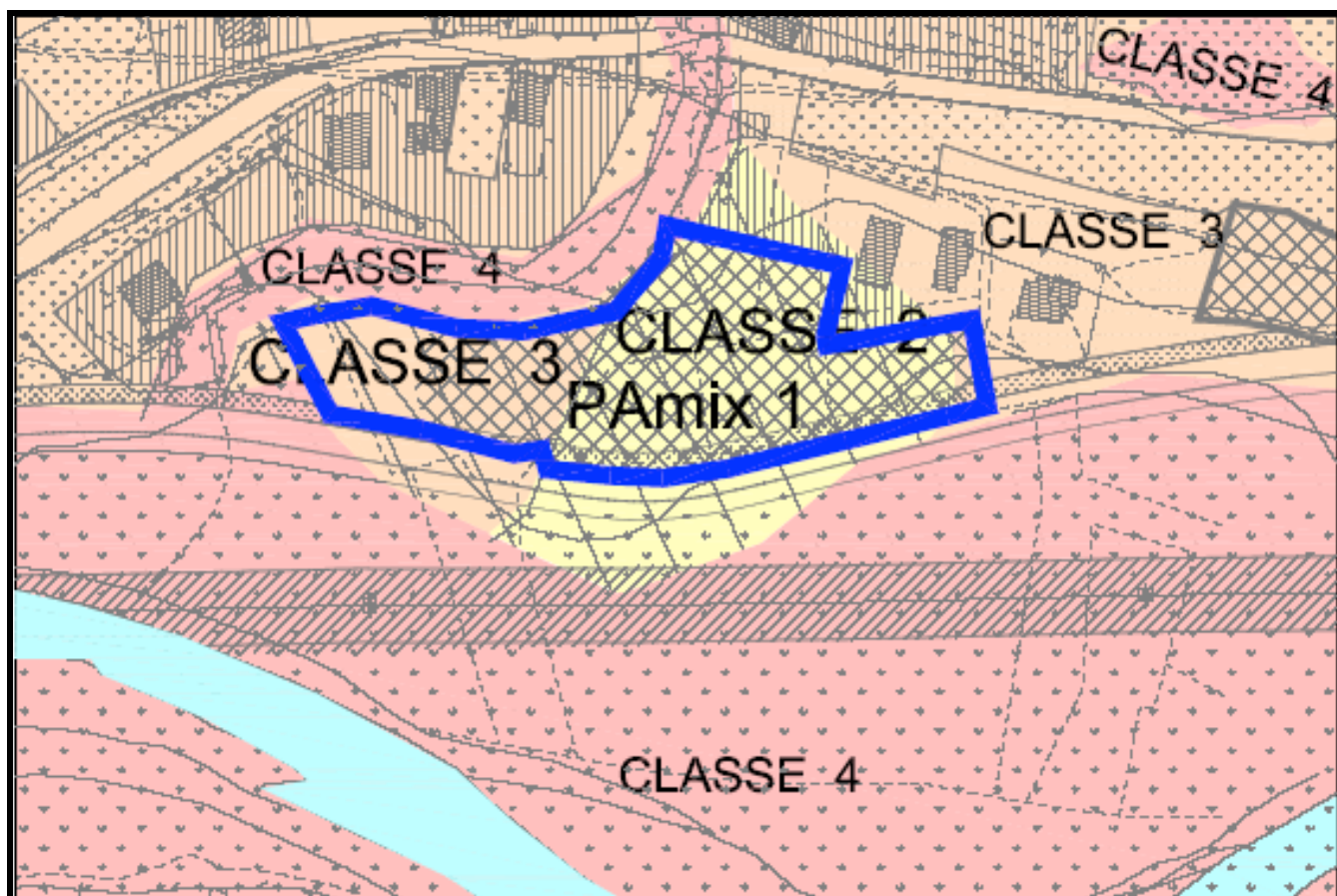


COMPARTO P.A. mix. 1 - Superficie complessiva: m² 7.270,00

Tipi di vincolo presenti: VINCOLO AMBIENTALE su una superficie pari a m². 5.850,00

| | |
|---|--|
|  | PIANO ATTUATIVO PREVISTO |
|  | LIMITE DELLA ZONA SOGGETTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO |
|  | FASCIA DI RISPETTO LINEA AEREA 132.000 VOLT |
|  | FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PRINCIPALI, IN CUI VIGE IL VINCOLO AMBIENTALE (EX LEGGE 431/85) |

**SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A. mix. 1 CON LA CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA
1:2.000**






COMPARTO P.A. mix .1 - Superficie complessiva: m² 7.270,00

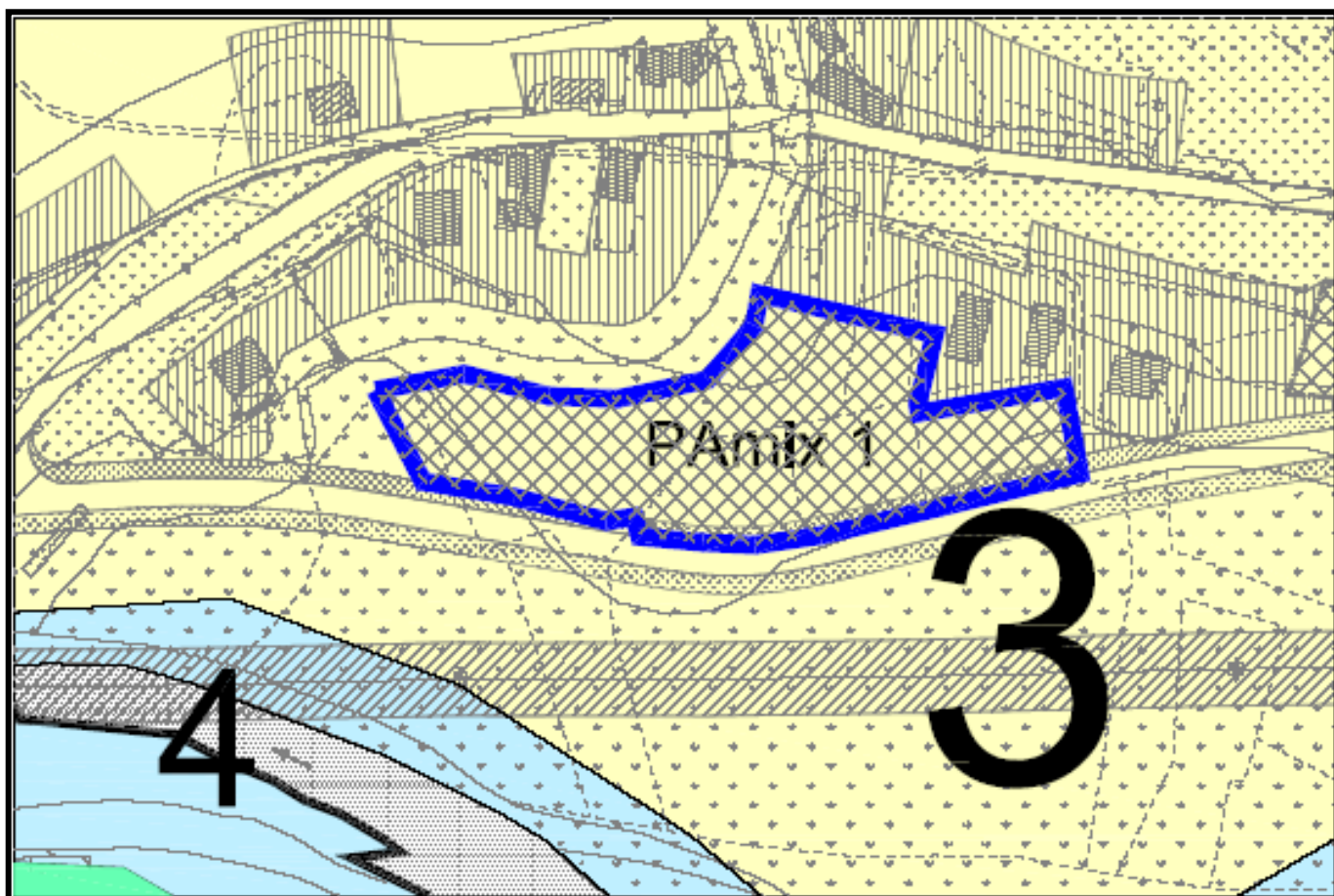
Classi di fattibilità geologica presenti:

CLASSE 2 su una superficie pari a m². 4.630,00: AREE CON MODESTE LIMITAZIONI ALLA DESTINAZIONE D'USO DEI TERRENI

CLASSE 3 su una superficie pari a m². 2.640,00: AREE CON CONSISTENTI LIMITAZIONI ALLA DESTINAZIONE D'USO DEI TERRENI

| | |
|---|--|
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 2 (Comprendente aree con modeste limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 3 (Comprendente aree con consistenti limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 4 (Comprendente aree con gravi limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |

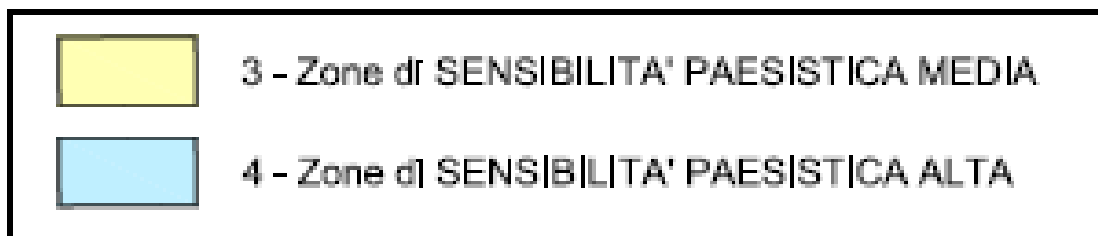
SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A. mix .1 CON LA CARTA DI SENSIBILITA' PAESISTICA 1:2.000



COMPARTO P.A. mix .1 - Superficie complessiva: m² 7.270,00

Classi di sensibilità paesistica presenti:

CLASSE 3 per l'intera superficie: ZONE CON SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA



SCHEDA DI P.A. N. 07

PIANO ATTUATIVO MISTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE P.A. mix. 2

| |
|--|
| SCHEDA PIANO ATTUATIVO MISTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE P.A. mix. 2 |
|--|

| | | | |
|-------------------|--|-------------------------------|---------------------|
| P.A. mix 2 | Zona C3 – Superficie globale del comparto | m ² | 2.900,00 |
| | VIABILITA' PREDETERMINATA INTERESSATA AL COMPARTO | Strade interne al comparto | Non prestabilita |
| | SUPERFICIE TERRITORIALE di P.A. mix .2. | m ² | 2.900,00 |

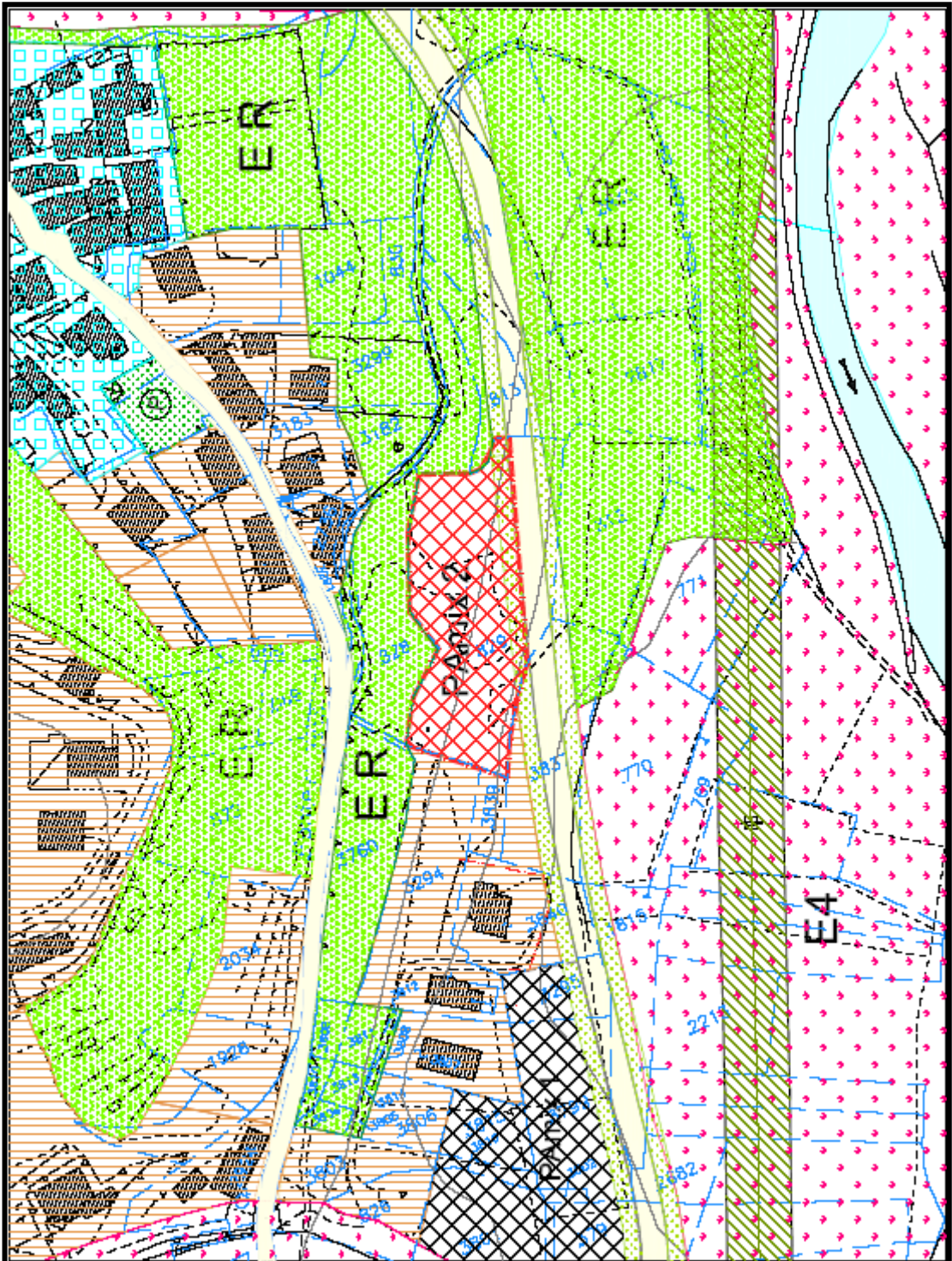
| | | |
|---------------------|--------------------------------|------|
| INDICE TERRITORIALE | m ³ /m ² | 1,50 |
|---------------------|--------------------------------|------|

| | | |
|--|----------------|----------|
| VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE NEL COMPARTO | m ³ | 4.350,00 |
|--|----------------|----------|

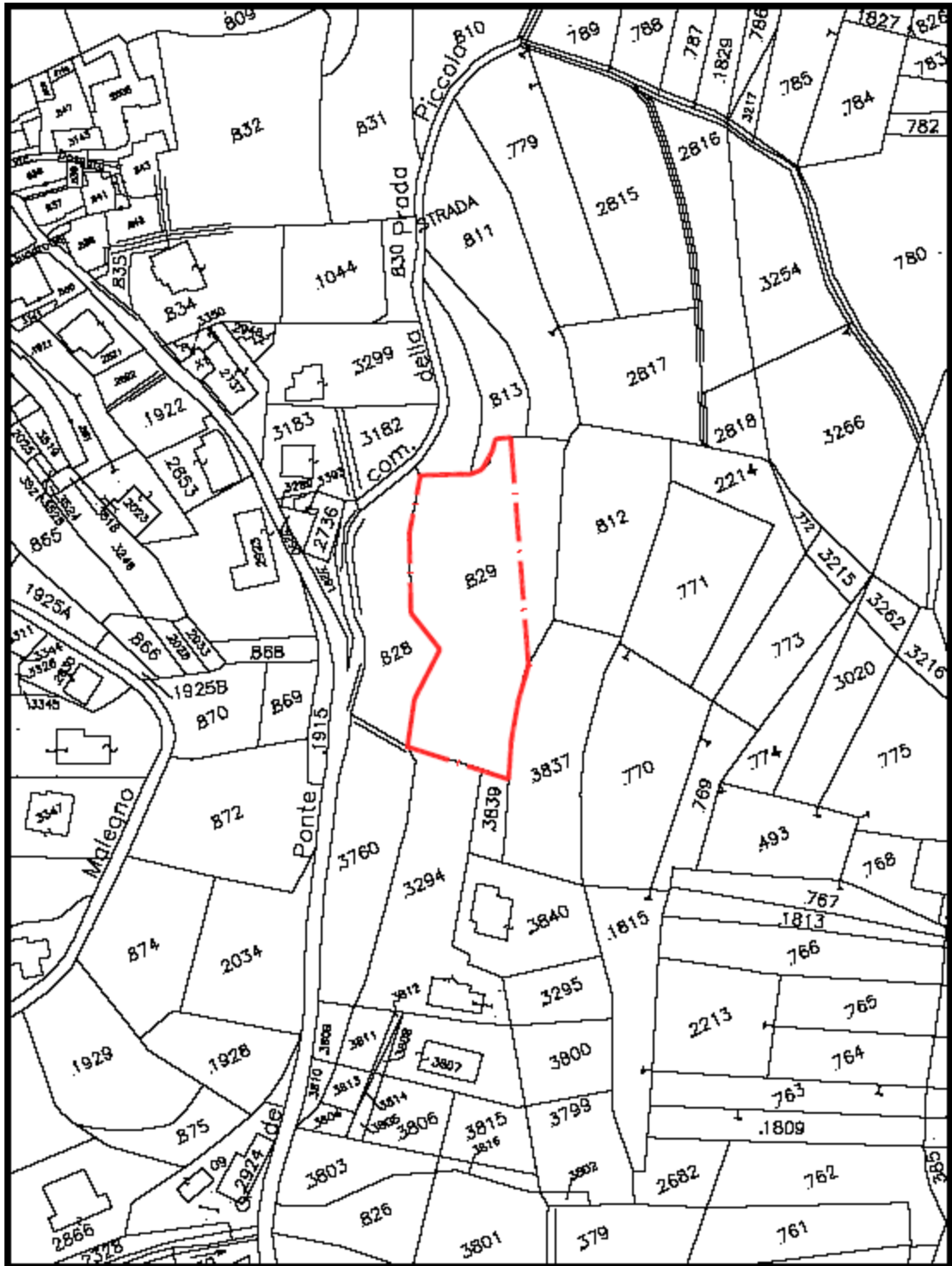
| | | |
|----------------------|-----|----|
| ABITANTI INSEDIABILI | n°. | 29 |
|----------------------|-----|----|

| | | |
|--|----------------|--------|
| AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE | m ² | 768,50 |
|--|----------------|--------|

SCHEDA DI ESTRATTO AZZONAMENTO P.A. mix 2 – SCALA 1:2.000



ESTRATTO DELLA MAPPA - COMUNE CENSUARIO DI LOSINE FOGLI 5-6 - SCALA 1:2.000



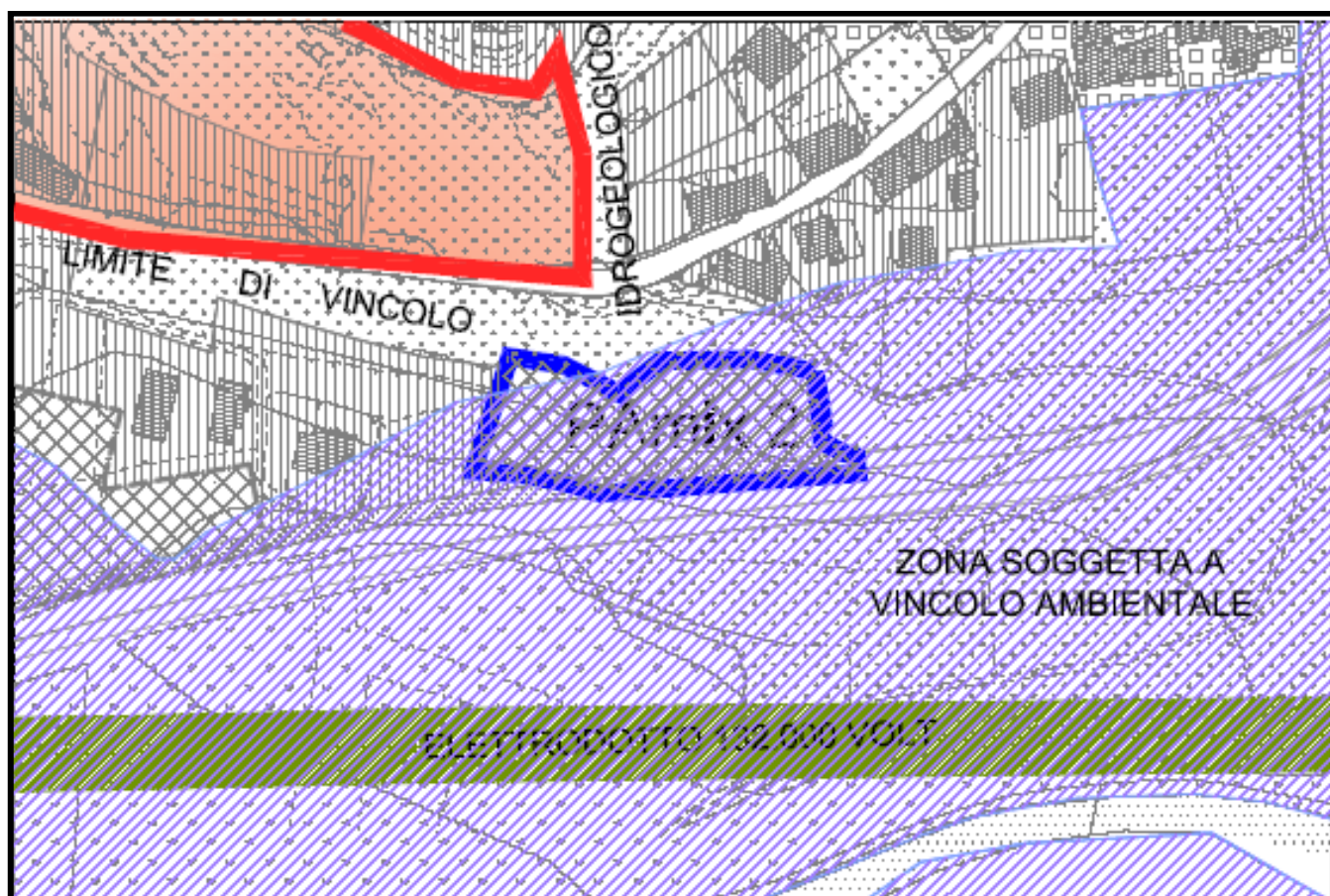
**PARTICELLE CATASTALI O LORO FRAZIONI
RIENTRANTI NELLA PERIMETRAZIONE DEL P.A. mix. 2**

Mappale 829 per una porzione interna al P.A. mix 2 **Superficie** **m². 2.900,00**

NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE AL P.A. mix 2:





1. La edificazione nel comparto denominato P.A. mix 2 non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. e relativa convenzione, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05.
2. Aree da cedere o da monetizzare, interne al comparto per dotare lo stesso di parcheggi pubblici, aree verdi pubbliche isole ecologiche ecc.: m² 768,50
3. Aree interne al comparto da cedere per dotare lo stesso di strade interne di P.A., marciapiedi, piste ciclabili ed altri spazi destinati alla viabilità: Superficie da quantificare in fase di progettazione di p.a.
4. Monetizzazione delle aree standard previste nel comparto: Ammissibile
5. Nella stesura della convenzione del Piano Attuativo, la amministrazione comunale, a fronte di comprovate esigenze di interesse pubblico e di dichiarata disponibilità dei lottizzanti, potrà prevedere che la cessione di parte delle aree standard previste, possa essere ubicata anche all'esterno della perimetrazione di comparto
6. Il Piano Attuativo dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. La convenzione di P.A. dovrà prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard .
7. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi dagli artt. 91, 92, 93 della medesima legge e successive modifiche, senza preventiva Valutazione Ambientale Strategica, già effettuata in fase di approvazione del Documento di Piano.

SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A. mix. 2 CON LA CARTA DEI VINCOLI 1:2.000

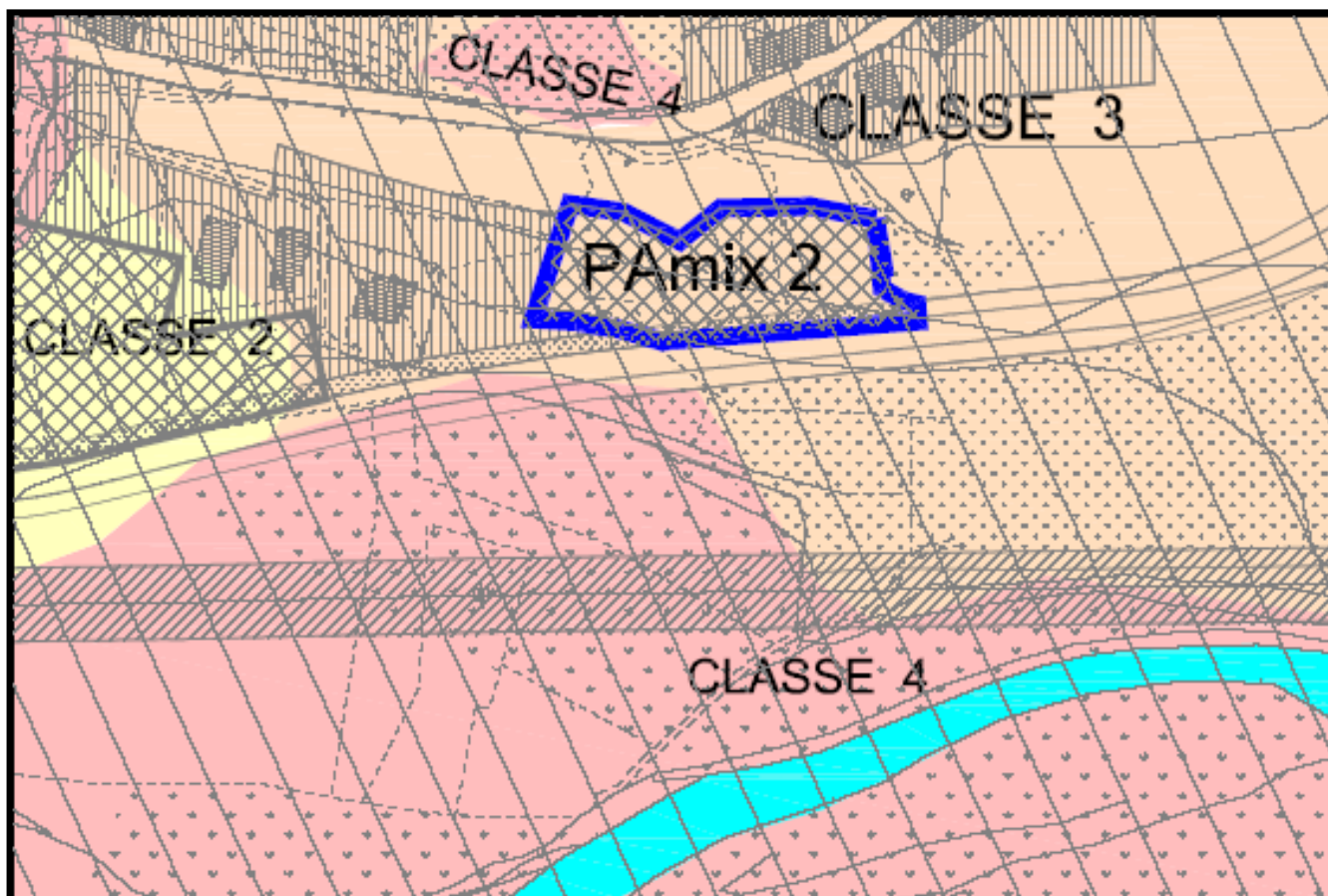


COMPARTO P.A.mix 2 - Superficie complessiva: m². 2.900,00

Tipi di vincolo presenti: VINCOLO AMBIENTALE su una superficie pari a m². 2.775,00

| | |
|---|--|
|  | PIANO ATTUATIVO PREVISTO |
|  | LIMITE DELLA ZONA SOGGETTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO |
|  | FASCIA DI RISPETTO LINEA AEREA 132.000 VOLT |
|  | FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PRINCIPALI, IN CUI VIGE IL VINCOLO AMBIENTALE (EX LEGGE 431/85) |


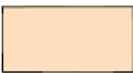

SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A. mix .2 CON LA CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA
1:2.000



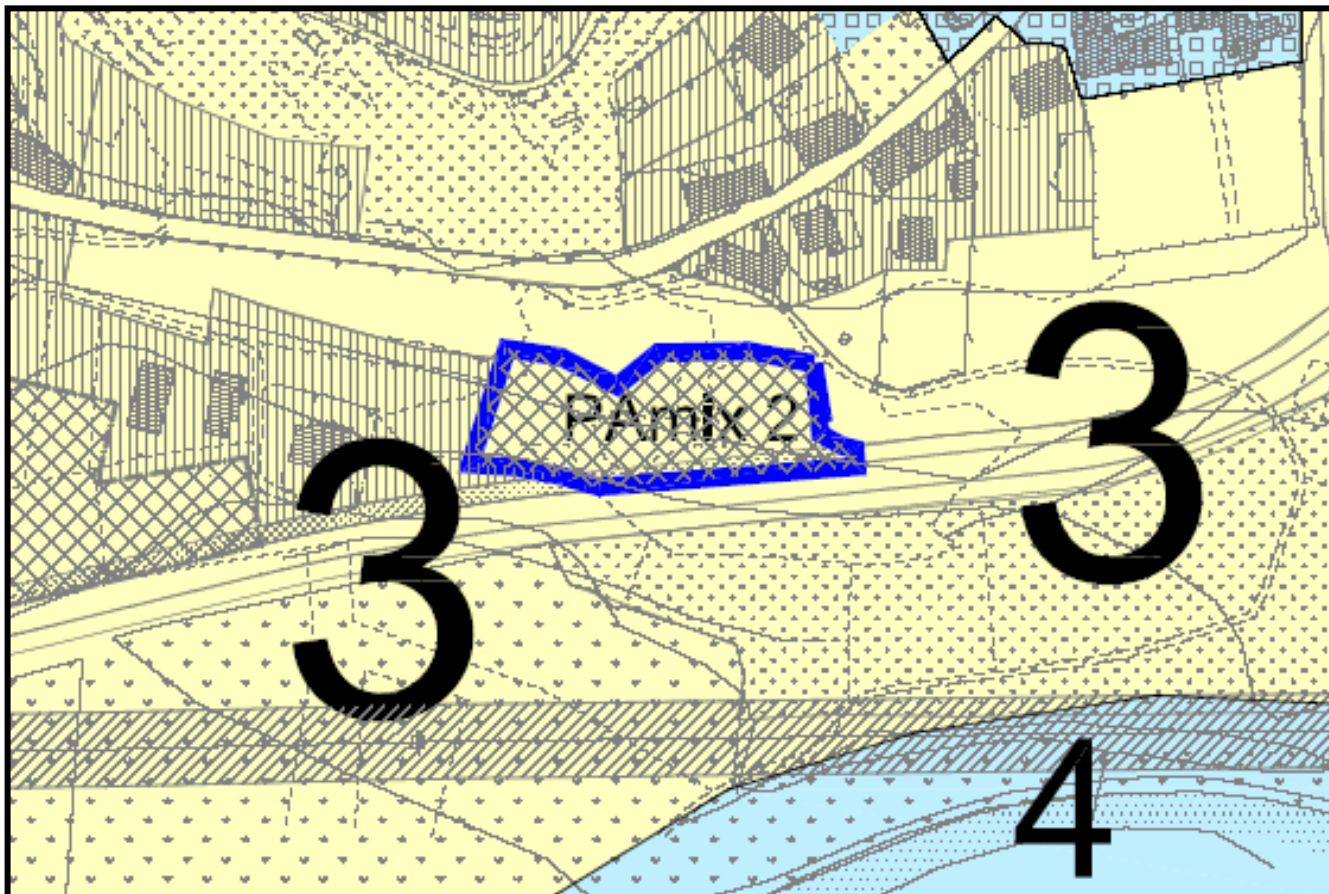
COMPARTO P.A. mix 2 - Superficie complessiva: m² 2.900,00

Classi di fattibilità geologica presenti:

CLASSE 3 per l'intera superficie: AREE CON CONSISTENTI LIMITAZIONI ALLA DESTINAZIONE D'USO DEI TERRENI

| | |
|---|--|
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 2 (Comprendente aree con modeste limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 3 (Comprendente aree con consistenti limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |
|  | CLASSE DI FATTIBILITA' 4 (Comprendente aree con gravi limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni) |

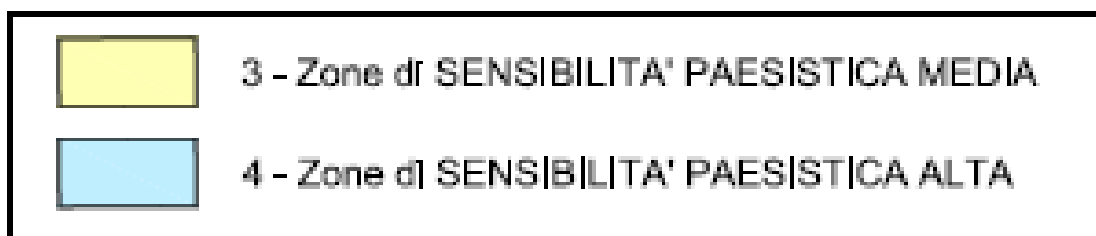
SOVRAPPOSIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A. mix 2 CON LA CARTA DI SENSIBILITA' PAESISTICA 1:2.000



COMPARTO P.A.mix 2 - Superficie complessiva: m². 2.900,00

Classi di sensibilità paesistica presenti:

CLASSE 3 per l'intera superficie: ZONE CON SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA



AREE DESTINATE ALLA AGRICOLTURA - (ZONE E) :

Art. 15 : Aree destinate alla agricoltura “ zone E – agricole” , cosi articolate:

- E1 Aree agricole di pregio per produzione ed ubicazione, costituite da frutteti diffusi
- E2 Aree agricole di base di fondovalle
- E3 Aree agricole silvo-pastorali e boschive montane
- E4 Aree agricole vincolate ad inedificabilità per pericolosità geologica e/o di esondazione
- E5 Area agricola vincolata alla realizzazione della cantina sociale
- ER Aree agricole vincolate a fascia di rispetto dell’abitato (ex. Art. 2 L.R. 93/80 ora Art.59-60-61-62 L.R. 12/05 con successive modifiche)

15-1 : Norme generali valide in tutte le aree agricole:

1. In tutte queste zone viene confermata la possibilità ammessa dalla delibera G.M. n°. 18 del 12.03.2002, nei termini previsti negli allegati della stessa.
2. Le distanze delle nuove costruzioni in queste zone (realizzabili in forza del presente strumento di governo del territorio o da altri provvedimenti di carattere legale che ne determinino la legittimità) , dalle aree destinate alla residenza , sono di norma determinate dalla fascia di rispetto dell’abitato evidenziata con la sigla ER.. Tale distanza non potrà comunque essere inferiore a m. 20 (venti metri) dal limite delle aree di azionamento residenziale se trattasi di strutture destinate alla abitazione dell’imprenditore agricolo o dei suoi dipendenti o se trattasi della costruzione di nuovi depositi, fienili o ripostigli ed a m. 100 (cento metri) se si tratta di stalle per il ricovero o l’allevamento del bestiame.
3. I cambi di destinazione d’uso verso la residenza stabile di fabbricati o di porzioni di fabbricato posti nelle aree agricole, potranno essere realizzati solamente se insistenti ad una distanza maggiore di 10 m. da stalle di allevamento esistenti di proprietà della stessa ditta mentre tale distanza dovrà essere aumentata a m. 100 da stalle di allevamento del bestiame esistenti di altra ditta. Le distanze dalle stalle esistenti ,nel caso di costruzione di nuovi depositi agricoli e/o di nuove residenze dell’imprenditore o dei suoi dipendenti dovranno essere di m. 20.

(COMMA MODIFICATO IN SEGUITO AD ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI)

4. Viste le reali esigenze, la tipicità dei luoghi e le necessità di salvaguardia tipologica ed ambientale, le costruzioni agricole dovranno essere realizzate secondo una tipologia edilizia tradizionale , i tetti dovranno essere a falda, con orditura in legno e copertura in coppi o tegole .
5. Nelle zone agricole di pregio (E1), nelle quali il P.G.T. si propone di voler preservare e se possibile incentivare la coltivazione della vite e dei frutteti in genere, sono vietate la realizzazione di nuove stalle di allevamento del bestiame ed anche nelle altre aree agricole i nuovi insediamenti volti all'allevamento non potranno essere di carattere intensivo con lo specifico divieto di insediare strutture per allevare i maiali ed il pollame. Fatte salve le realtà esistenti che si intendono mantenere anche sotto l'aspetto della produttività, le nuove costruzioni per l'allevamento dei bovini, e degli equini, ammesse nelle zone E2 ed E3, non dovranno prevedere una giacenza superiore a 30 (trenta) capi , mentre per allevamenti di caprini ed ovini la giacenza massima, nelle stesse zone, viene elevata a 100 (cento) capi. **Il divieto di insediamento di allevamenti di suini e di pollame è da intendersi esteso anche alle strutture esistenti che volessero modificare le attuali produzioni . I limiti imposti per il numero di capi insediabili nelle tipologie di allevamento ammesso sono da ritenersi validi solamente per i nuovi insediamenti mentre si ritengono salvaguardate le attuali realtà esistenti (individuate nelle planimetrie con il cerchio) anche in deroga a tali limiti , si ribadisce però che per motivi di salubrità generale, le tipologie di allevamento non potranno essere modificate con immissioni di allevamenti di suini e di pollame neanche in queste strutture già dedite a stalla.** Nelle stesse ampie zone agricole E1 , di riconosciuta idoneità alle produzioni vitivinicole e fruttifere in genere, è altresì vietato piantare alberi di alto fusto (Pioppeti, abetaie, castagneti ecc.) perché, potrebbero risultare dannosi alla produttività dei fondi limitrofi.
6. In tutte le aree agricole è fatto divieto di realizzare recinzioni dei fondi con elementi a maglia chiusa che impediscano il libero transito degli animali selvatici. E' altresì vietato l'uso del filo spinato e sarà ammesso, solamente nel caso di comprovata e giustificata reale necessità, l'uso di staccionate in legno con tipologia e geometria indicata dalla commissione per il paesaggio. Potrà essere ammesso l'uso di ringhiere e di recinzioni a maglia chiusa solamente nella immediate vicinanze delle costruzioni entro un raggio di m. 10 (dieci metri) dalle stesse.
7. I titoli autorizzativi per le nuove costruzioni , le recinzioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti dall'art. 62 comma 1 della L.R. 12/05 e successive modifiche.
8. Al fine del perseguimento del miglioramento dell'ordine urbanistico, è sempre ammesso, previa sottoscrizione di specifica convenzione con il comune, l'accorpamento al corpo principale (anche se avente numero di mappa differente) dei volumi sparsi purchè legittimamente realizzati e posti sul medesimo lotto.

9. **Per tutte le costruzioni realizzabili o ampliabili in forza del titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12 , al fine della applicazione degli indici urbanistici, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti agricoli, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti in aree agricole di comuni contermini e le aree comprese nelle zone agricole comunali non edificabili quali quelle ER e E4. Ogni appezzamento concorrerà alla edificazione secondo gli indici propri ed alle zone ER, viene virtualmente attribuita la edificabilità della zona E2 mentre alle zone E4 viene virtualmente attribuita la edificabilità della zona E3.**
10. Ogni intervento volto alla formazione di nuove abitazioni nelle aree non asservite dalla pubblica fognatura necessita della preventiva autorizzazione allo scarico in sottosuolo rilasciato dalla Provincia, competente per legge.
11. Ogni intervento che avesse ad interessare porzioni di territorio definito " bosco" dalle vigenti disposizioni (art. 3 L.R. 28.10.2004 n. 27) , necessita di preventiva autorizzazione come indicata dalla stessa legge.

15-2: E1 (aree ricadenti in zone agricole pedemontane di particolare pregio produttivo).

Sono tutte quelle diffuse aree pedemontane disposte in posizione di particolare valenza produttiva e storicamente destinate alla coltivazione della vite e dei frutteti.

Sono confermate tutte le norme generali riportate al punto 15-1.

In queste aree il Piano di Governo del Territorio del comune di Losine intende salvaguardare le tipologie produttive a frutteto, con particolare riguardo verso i vigneti.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Produttiva artigianale
- Produttiva industriale;
- Depositi commerciali tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.I.p. esistente/consentita.
- Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci non agricole (logistica).

- Costruzione e realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione degli animali da cortile per uso familiare..
- Costruzione e realizzazione di vasche per il deposito e lo stoccaggio dei rifiuti agricoli sia interrate che fuori terra che a raso.
- Piantagioni di alto fusto che oltre a stravolgere l'aspetto visivo del paesaggio, creino difformità dannose fra lotti contigui e disomogeneità produttive non funzionali all'interesse collettivo.
- Costruzione e realizzazione di qualsivoglia struttura che non presenti una tipologia edilizia tipica montana (tetti in legno a falda con coperture a tegole, uso di pietra e legno, dimensioni ridotte).
- A protezione del paesaggio, della immagine visiva di continuità e della libera circolazione della selvaggina stanziale si intende anche imporre l'uso delle staccionate in legno e delle murature in pietra nelle opere di delimitazione dei confini e nella formazione dei terrazzamenti, imponendo il divieto di uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro con la sola eccezione delle ringhiere e recinzioni a maglia chiusa solamente nella immediate vicinanze delle costruzioni **residenziali o pertinenti ad aziende agricole in attività** entro un raggio di m. 10 (dieci metri) dalle stesse.
- **L'uso di muretti in C.A., di reti metalliche di recinzione, di reticolati e dei fili di ferro con le sole eccezioni delle staccionate e recinzioni descritte nell'apposito paragrafo;**
- L'edificazione è ammessa in modo diretto dai soggetti aventi i requisiti soggettivi richiesti dalla legge (ex L.R. 93/80, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12 e successive modifiche) nel rispetto dei seguenti indici:

| PER LA RESIDENZA DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO O DEI DIPENDENTI: | | |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
| Indice fondiario massimo (I.f.) | 0,03 | m ³ ./m ² |
| Altezza massima | 7,50 | m. |
| Numero di piani abitabili massimo | 2 | |
| Dc (distanze dai confini) | 10 | m.. |
| Dc (distanze dai fabbricati) | 10 | m. |
| Distanza min. dai confini di zona residenziale | 20 | m. |
| Ds : distanza dalle strade comunali | Vedasi definizione all'art. 7 | m. |
| Distanza dalle altre proprietà comunali | 10 | m. |

| PER LE ATTREZZATURE ED INFRATTURE AGRICOLE AD ESCLUSIONE DELLE STALLE (Vietate) | | |
|---|-------|---------------------------------|
| Rapporto di copertura | 5% Sf | m ² ./m ² |
| Altezza massima | 7,50 | m. |
| Numero di piani abitabili massimo | 2 | |
| Dc (distanze dai confini) | 5 | m. |
| Dc (distanze dai fabbricati) | 10 | m. |
| Distanza min. dai confini di zona residenziale | 20 | m. |
| Ds : distanza dalle strade comunali | 20 | m. |
| Distanza dalle altre proprietà comunali | 20 | m. |

Nota:

Al fine della applicazione degli indici urbanistici, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti agricoli, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti in aree agricole di comuni contermini e le aree comprese nelle zone agricole comunali non edificabili quali quelle ER e E4. Ogni appezzamento concorrerà alla edificazione secondo gli indici propri ed alle zone ER, viene virtualmente attribuita la edificabilità della zona E2 mentre alle zone E4 viene virtualmente attribuita la edificabilità della zona E3.

Destinazione d'uso principale.

Produttiva agricola di pregio con vincolo di produzione a vigneto e frutteto di basso e medio fusto– collegata all'attività agricola ivi compresa la residenza del conduttore in conformità alla ex legge Regionale 7 giugno 1980, n. 93, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12

PER EDIFICI POSTI IN ZONA E1 MA NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI

Sono il complesso di piccoli fabbricati che costituiscono il tessuto rurale del territorio interessato in passato dalle coltivazioni vinicole famigliari ancora diffuse, generalmente destinati a residenza temporanea o occasionale , ma di dimensioni tali da non consentire la presenza stabile delle famiglie, vengono utilizzati essenzialmente come deposito dei materiali , degli attrezzi e dei prodotti provenienti dalle coltivazioni dei fondi.

La loro presenza, per lo scarso impatto volumetrico, non deturpa la visione complessiva dei luoghi, appare anzi elemento di ordine e di decoro ed è sinonimo di presenza viva dell'uomo e di reale governo del territorio.

Lo strumento urbanistico, sebbene nella precisa convinzione che le lavorazioni agricole in queste aree, come da sempre esercitate, non consentono il mantenimento famigliare ma possono solo raggiungere l'obiettivo di integrare il reddito con lavorazioni par- time, e con l'obiettivo non secondario di mantenere ed incrementare la

coltivazione frutticola tipica montana, intende favorire il mantenimento di tali lavorazioni e favorire pertanto l'uso funzionale, il recupero e l'ampliamento di questi piccoli edifici anche se posseduti da soggetti non dotati di requisiti soggettivi di "imprenditore agricolo".

In questa ottica si intende favorire il recupero di questi fabbricati tramite interventi di ristrutturazione, onerosi sotto l'aspetto degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, che siano anche volti verso la auspicata uniformità tipologica nell'uso dei materiali che dovranno essere tipici dei luoghi.

A questi edifici, in sede di recupero, manutenzione e ristrutturazione è consentito l'ampliamento una – tantum del 20% del volume fisico attuale e, per realizzare un assetto più ordinato del territorio, è possibile ammettere la trasposizione e l'accorpamento dei volumi esistenti sullo stesso lotto in forma convenzionale con la amministrazione comunale.

Per favorire la possibilità di recupero idrico di acqua piovana nei cascinali sparsi e per garantire la possibilità del rispetto delle tipologie edilizie montane, è ammessa la costruzione di un porticato aperto su tre lati di profondità inferiore a m. ~~2,50~~ 3,50 e fino ad un massimo di superficie coperta aggiuntiva di m² 20 per ogni fabbricato.

Destinazione d'uso vietata negli interventi di recupero degli edifici:

- Attività produttive industriali;
- Attività produttive artigianali non di servizio
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
- Attività oppure depositi considerati nocivi od insalubri secondo le normative vigenti.
- Costruzione e realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione degli animali da cortile per uso familiare.
- Realizzazione di qualsivoglia struttura che , anche in sede di recupero e/o ristrutturazione, non presenti una tipologia edilizia tipica montana.
- Attività ricettive se non connesse ad attività agrituristiche e i campeggi;

È altresì vietato:

- L'uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro con la sola eccezione delle ringhiere e recinzioni a maglia chiusa solamente nella immediate vicinanze delle costruzioni entro un raggio di m. 10 (dieci metri) dalle stesse.
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;
- Depositi e strutture commerciali non funzionali all'attività agricola ammessa – depositi a cielo aperto se non funzionali ad attività agricola ammessa.
- Cambio di destinazione d'uso con realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione del numero di animali da cortile per uso familiare.

15-3: E2 (aree ricadenti in zone agricole di base disposte a fondovalle).

Sono quelle aree pedomontane predisposte alle produzioni agricole varie tipiche dei luoghi montani.

Sono confermate tutte le norme generali riportate al punto 15-1.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Produttiva artigianale non di servizio
- Produttiva industriale;
- Depositi commerciali tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
- Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.l.p. esistente/consentita.
- Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;
- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci non agricole (logistica).
- A protezione del paesaggio, della immagine visiva di continuità e della libera circolazione della selvaggina stanziale si intende anche imporre l'uso delle staccionate in legno e delle murature a secco nelle opere di delimitazione dei confini e nella formazione dei terrazzamenti, imponendo il divieto di uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro con la sola eccezione delle ringhiere e recinzioni a maglia chiusa solamente nella immediate vicinanze delle costruzioni **residenziali o pertinenti ad aziende agricole in attività** entro un raggio di m. 10 (dieci metri) dalle stesse.
- **L'uso di muretti in C.A., di reti metalliche di recinzione, di reticolati e dei fili di ferro con le sole eccezioni delle staccionate e recinzioni descritte nell'apposito paragrafo;**
- Costruzione e realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione delle piccole stalle costruite con tipologia edilizia alpina destinate ad accogliere non più di 30 capi di bovini o equini e/o di n. 100 capi di caprini o ovini.
- Impianti di allevamento dei suini e del pollame ad eccezione del numero di animali da cortile per uso familiare.
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;

L'edificazione è ammessa in modo diretto dai soggetti aventi i requisiti soggettivi richiesti dalla legge (ex L.R. 93/80, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12 e successive modifiche) nel rispetto dei seguenti indici:

| PER LA RESIDENZA DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO O DEI DIPENDENTI: | | |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
| Indice fondiario massimo (I.f.) | 0,03 | m ³ ./m ² |
| Altezza massima | 7,50 | m. |
| Numero di piani abitabili massimo | 2 | |
| Dc (distanze dai confini) | 0 oppure 5 | m. |
| Dc (distanze dai fabbricati) | 0 oppure 10 | m. |
| Distanza min. dai confini di zona residenziale | 20 | m. |
| Ds : distanza dalle strade comunali | Vedasi definizione all'art. 7 | m. |
| Distanza dalle altre proprietà comunali | 10 | m. |

| PER LE ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE AGRICOLE SENZA ALLEVAMENTO DI ANIMALI | | |
|---|-------------|---------------------------------|
| Rapporto di copertura | 5% Sf | m ² ./m ² |
| Altezza massima | 7,50 | m. |
| Numero di piani abitabili massimo | 2 | |
| Dc (distanze dai confini) | 0 oppure 5 | m. |
| Dc (distanze dai fabbricati) | 0 oppure 10 | m. |
| Distanza min. dai confini di zona residenziale | 20 | m. |
| Ds : distanza dalle strade comunali | 10 | m. |
| Distanza dalle altre proprietà comunali | 10 | m. |

| PER LE ATTREZZATURE ED INFRATTURE AGRICOLE DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO DI ANIMALI | | |
|---|-------|---------------------------------|
| Rapporto di copertura | 5% Sf | m ² ./m ² |
| Altezza massima | 7,50 | m. |
| Numero di piani abitabili massimo | 2 | |
| Dc (distanze dai confini) | 10 | m. |
| Dc (distanze dalle abitazione di terzi) | 100 * | m. |
| Distanza min. dai confini di zona residenziale | 100 | m. |
| Ds : distanza dalle strade comunali | 20 | m. |
| Distanza dalle altre proprietà comunali | 30 | m. |

*** DISTANZA MODIFICATA IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI**

Nota:

Al fine della applicazione degli indici urbanistici, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti agricoli, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti in aree agricole di comuni contermini e le aree comprese nelle zone agricole comunali non edificabili quali quelle ER e E4. Ogni appezzamento concorrerà alla edificazione secondo gli indici propri ed alle zone ER, viene virtualmente attribuita la edificabilità della zona E2 mentre alle zone E4 viene virtualmente attribuita la edificabilità della zona E3.

Destinazione d'uso principale.

Produttiva agricola di base senza vincolo di produzione collegata all'attività agricola ivi compresa la residenza del conduttore in conformità alla ex legge Regionale 7 giugno 1980, n. 93, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12.

PER EDIFICI POSTI IN ZONA E2 MA NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI

Sono il complesso di piccoli fabbricati che costituiscono il tessuto rurale del territorio interessato in passato dalle coltivazioni famigliari ancora diffuse, generalmente destinati a residenza, vengono anche utilizzate come deposito dei materiali , degli attrezzi e dei prodotti provenienti dalle coltivazioni dei fondi che molto spesso viene esercitata da soggetti non imprenditori agricoli che la esercitano a tempo parziale .

Lo strumento urbanistico, sebbene nella precisa convinzione che le lavorazioni agricole in queste aree, come da sempre esercitate, non consentono il mantenimento famigliare ma possono solo raggiungere l'obbiettivo di integrare il reddito con lavorazioni par- time, e l'obbiettivo non secondario di mantenere ed incrementare la coltivazione tipica montana, intende favorire il mantenimento di tali lavorazioni e favorire pertanto l'uso

funzionale , il recupero e l'ampliamento di questi edifici anche se posseduti da soggetti non dotati di requisiti soggettivi di "imprenditore agricolo".

In questa ottica si intende favorire il recupero di questi fabbricati tramite interventi di ristrutturazione, onerosi sotto l'aspetto degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, che siano anche volti verso la auspicata uniformità tipologica nell'uso dei materiali che dovranno essere tipici dei luoghi.

Sono confermate tutte le norme generali riportate al punto 15-1.

A questi edifici, in sede di recupero, manutenzione e ristrutturazione è consentito l'ampliamento una – tantum del 20% del volume fisico attuale e, per realizzare un assetto più ordinato del territorio, è possibile ammettere la trasposizione e l'accorpamento dei volumi esistenti sullo stesso lotto in forma convenzionale con la amministrazione comunale.

Per favorire la possibilità di recupero idrico di acqua piovana nei cascinali sparsi e per garantire la possibilità del rispetto delle tipologie edilizie montane, è ammessa la costruzione di un porticato aperto su tre lati di profondità inferiore a m. ~~2,50~~ 3,50 e fino ad un massimo di superficie coperta aggiuntiva di m² 20 per ogni fabbricato.

Destinazione d'uso vietata negli interventi di recupero degli edifici:

- Attività produttive artigianali non di servizio
- Attività produttive industriali
- Attività produttive artigianali non di servizio
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
- Attività oppure depositi considerati nocivi od insalubri secondo le normative vigenti.
- Realizzazione di qualsivoglia struttura che , anche in sede di recupero e/o ristrutturazione, non presenti una tipologia edilizia tipica montana.
- Attività ricettive se non connesse ad attività agrituristiche e i campeggi;

È altresì vietato:

- Uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro con la sola eccezione delle ringhiere e recinzioni a maglia chiusa solamente nella immediate vicinanze delle costruzioni entro un raggio di m. 10 (dieci metri) dalle stesse.
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;
- Realizzazione di depositi e strutture commerciali non funzionali all'attività agricola ammessa – depositi a cielo aperto se non funzionali ad attività agricola ammessa;
- Realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione delle piccole stalle costruite con tipologia edilizia alpina destinate ad accogliere non più di 30 capi di bovini ed equini e/o

di n. 100 capi di caprini o ovini, mentre sono vietati gli impianti di allevamento dei suini e del pollame ad eccezione del numero di animali da cortile per uso familiare.

15.4 – E3 (aree agricole silvo – pastorali montane).

Sono quelle aree montane predisposte alle produzioni agricole tipiche dei luoghi montani e principalmente boscate.

Sono confermate tutte le norme generali riportate al punto 15-1.

Nel caso di interventi in zone boscate (art. 3 L.R. 28.10.2004 n. 27) , è richiesta la preventiva autorizzazione nei modi indicati dalla stessa legge.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Produttiva artigianale non di servizio ed industriale;
- Depositi commerciali
- Strutture commerciali di qualsiasi tipo
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Attività ludiche
- Attività bancaria
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;
- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci non agricole (logistica).
- A protezione del paesaggio, della immagine visiva di continuità e della libera circolazione della selvaggina stanziale si intende anche imporre l'uso delle staccionate in legno e delle murature in pietra nelle opere di delimitazione dei confini e nella formazione dei terrazzamenti, imponendo il divieto di uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro con la sola eccezione delle ringhiere e recinzioni a maglia chiusa solamente nella immediate vicinanze delle costruzioni **residenziali o pertinenti ad aziende agricole in attività** entro un raggio di m. 10 (dieci metri) dalle stesse.
- **L'uso di muretti in C.A., di reti metalliche di recinzione, di reticolati e dei fili di ferro con le sole eccezioni delle staccionate e recinzioni descritte nell'apposito paragrafo;**
- Costruzione e realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione delle piccole stalle costruite con tipologia edilizia alpina destinate ad accogliere non più di 30 capi di bovini o equini e/o di n. 100 capi di caprini o ovini mentre sono vietati gli impianti di allevamento dei suini e del pollame ad eccezione del numero di animali da cortile per uso familiare.

L'edificazione è ammessa in modo diretto dai soggetti aventi i requisiti soggettivi richiesti dalla legge (ex L.R. 93/80, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12) nel rispetto dei seguenti indici:

PER LA RESIDENZA DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO O DEI DIPENDENTI:

| | | |
|--|-------------------------------|---------------------------------|
| Indice fondiario massimo (I.f.) | 0,01 | m ³ ./m ² |
| Altezza massima | 7,50 | m. |
| Numero di piani abitabili massimo | 2 | |
| Dc (distanze dai confini) | 0 oppure 5 | m. |
| Dc (distanze dai fabbricati) | 0 oppure 10 | m. |
| Distanza min. dai confini di zona residenziale | 20 | m. |
| Ds : distanza dalle strade comunali | Vedasi definizione all'art. 7 | m. |
| Distanza dalle altre proprietà comunali | 10 | m. |

PER LE ATTREZZATURE ED INFRATTURE AGRICOLE

| | | |
|--|-------------------------------|---------------------------------|
| Rapporto di copertura | 2 % Sf | m ² ./m ² |
| Altezza massima | 7,50 | m. |
| Numero di piani abitabili massimo | 2 | |
| Dc (distanze dai confini) | 0 oppure 5 | m. |
| Dc (distanze dai fabbricati) | 0 oppure 10 | m. |
| Distanza min. dai confini di zona residenziale | 20 | m. |
| Ds : distanza dalle strade comunali | Vedasi definizione all'art. 7 | m. |
| Distanza dalle altre proprietà comunali | 10 | m. |

PER LE ATTREZZATURE ED INFRATTURE AGRICOLE DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO DI ANIMALI

| | | |
|--|-------|---------------------------------|
| Rapporto di copertura | 5% Sf | m ² ./m ² |
| Altezza massima | 7,50 | m. |
| Numero di piani abitabili massimo | 2 | |
| Dc (distanze dai confini) | 10 | m. |
| Dc (distanze dai fabbricati) | 100* | m. |
| Distanza min. dai confini di zona residenziale | 100 | m. |
| Ds : distanza dalle strade comunali | 20 | m. |
| Distanza dalle altre proprietà comunali | 30 | m. |

* DISTANZA MODIFICATA IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Nota:

Al fine della applicazione degli indici urbanistici, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti agricoli, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti in aree agricole di comuni contermini e le aree comprese nelle zone agricole comunali non edificabili quali quelle ER e E4. Ogni appezzamento concorrerà alla edificazione secondo gli indici propri ed alle zone ER, viene virtualmente attribuita la edificabilità della zona E2 mentre alle zone E4 viene virtualmente attribuita la edificabilità della zona E3.

Destinazione d'uso principale.

Produttiva agricola di base senza vincolo di produzione collegata all'attività agricola ivi compresa la residenza del conduttore in conformità alla ex legge Regionale 7 giugno 1980, n. 93, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12 .

PER EDIFICI POSTI IN ZONA E3 MA NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI

Sono il complesso di piccoli fabbricati che costituiscono il tessuto rurale del territorio montano destinato a prato, generalmente utilizzati a residenza temporanea o occasionale , ma di dimensioni tali da non consentire la presenza stabile delle famiglie, e disposti in posizioni di particolare limitatezza nella mobilità e di dotazione dei servizi primari.

Questi edifici vengono utilizzate essenzialmente come deposito dei materiali , degli attrezzi e dei prodotti provenienti dalle coltivazioni dei fondi con piccoli spazi destinati alla dimora ed al rifugio occasionale delle persone .

La loro presenza, per lo scarso impatto volumetrico, non deturpa la visione complessiva dei luoghi, appare anzi elemento di ordine e di decoro ed è sinonimo di presenza viva dell'uomo e di reale governo del territorio.

Lo strumento urbanistico, sebbene nella precisa convinzione che le lavorazioni agricole in queste aree, come da sempre esercitate, non consentono il mantenimento familiare ma possono solo raggiungere l'obbiettivo di integrare il reddito con lavorazioni par- time, e l'obbiettivo non secondario di mantenere ed incrementare la presenza dell'uomo in queste impervie zone montane, intende favorire il mantenimento di tali piccoli fabbricati e favorirne pertanto l'uso funzionale , il recupero e l'ampliamento anche se posseduti da soggetti non dotati di requisiti soggettivi di "imprenditore agricolo".

In questa ottica si intende favorire il recupero di questi piccoli edifici tramite interventi di ristrutturazione, onerosi sotto l'aspetto degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, che siano anche volti verso la auspicata uniformità tipologica nell'uso dei materiali che dovranno essere tipici dei luoghi.

Sono confermate tutte le norme generali riportate al punto 15-1.

A questi edifici, in sede di recupero, manutenzione e ristrutturazione è consentito l'ampliamento una – tantum del 20% del volume fisico attuale e, per realizzare un assetto più ordinato del territorio, è possibile ammettere la trasposizione e l'accorpamento dei volumi esistenti sullo stesso lotto in forma convenzionale con la amministrazione comunale.

Per favorire la possibilità di recupero idrico di acqua piovana nei cascinali sparsi e per garantire la possibilità del rispetto delle tipologie edilizie montane, è ammessa la costruzione di un porticato aperto su tre lati di profondità inferiore a m. ~~2,50~~ 3,50 e fino ad un massimo di superficie coperta aggiuntiva di m² 20 per ogni fabbricato.

Destinazione d'uso vietata negli interventi di recupero degli edifici:

- Attività produttive artigianali non di servizio
- Attività produttive industriali;
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
- Attività oppure depositi considerati nocivi od insalubri secondo le normative vigenti.
- Realizzazione di qualsivoglia struttura che , anche in sede di recupero e/o ristrutturazione, non presenti una tipologia edilizia tipica montana.
- Attività ricettive se non connesse ad attività agrituristiche e i campeggi;

È altresì vietato:

- Uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro con la sola eccezione delle ringhiere e recinzioni a maglia chiusa solamente nella immediate vicinanze delle costruzioni entro un raggio di m. 10 (dieci metri) dalle stesse..
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;
- Realizzazione di depositi e strutture commerciali non funzionali all'attività agricola ammessa – depositi a cielo aperto se non funzionali ad attività agricola ammessa;
- Costruzione e realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione delle piccole stalle costruite con tipologia edilizia alpina destinate ad accogliere non più di 30 capi di bovini o equini e/o di n. 100 capi di caprini o ovinì mentre sono vietati gli impianti di allevamento dei suini e del pollame ad eccezione del numero di animali da cortile per uso familiare.

15.5 – E4 (aree agricole vincolate all'inedificabilità per motivi geologici).

Sono quelle aree che rappresentano, sulla carta geologica comunale, le aree di rischio di esondazione e/o franamento.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di nuovi edifici di qualsivoglia natura in quanto questa zona potrà essere ripermetrata e riclassificata nelle zone E2 ed E3 solamente

dopo la realizzazione delle opere di regimazione idraulica degli alvei o di consolidamento dei versanti in modo che venga meno il motivo che ne definisce la inedificabilità.

La nuova edificazione è vietata anche ai soggetti aventi i requisiti soggettivi richiesti dalla legge (ex L.R. 93/80, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12).

In queste aree sono ammissibili solamente interventi di regimazione idraulica e di protezione spondale e similari, eseguiti anche da privati.

PER EDIFICI ESISTENTI POSTI IN ZONA E4 .

- Lo strumento urbanistico deve essere rivolto alla disincentivazione della permanenza delle persone in questi edifici che sono potenzialmente esposti al rischio geologico.
- E' sempre ammessa la loro demolizione.
- Sono di norma ammessi interventi di difesa e di protezione quali le difese spondali, il consolidamento dei versanti e le opere di protezione degli edifici in genere . volti alla salvaguardia territoriale
- Ogni intervento edilizio riguardante questi edifici dovrà essere accompagnato da specifica dimostrazione di miglioramento delle condizioni di sicurezza geologica, idrogeologica, idraulica, gli interventi sull'edificato esistente in nessun caso potrà prevedere cambi di destinazione dell'uso nel senso della residenza che deve essere scoraggiata in ogni modo per ovvi motivi di sicurezza, gli interventi ammessi dovranno comunque sempre essere privi di ampliamento sia planimetrico che volumetrico e limitati alle seguenti tipologie di opere:
 - Interventi di manutenzione ordinaria
 - Interventi di manutenzione straordinaria.
 - Interventi di messa in sicurezza geologica ed idrogeologica senza incremento delle superfici coperte e dei volumi.
 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo .
 - Interventi di ristrutturazione.

Destinazione d'uso vietata negli interventi di recupero degli edifici:

- Attività produttive artigianali non di servizio
- Attività produttive industriali;
- Attività oppure depositi considerati nocivi od insalubri secondo le normative vigenti.
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici).
- Realizzazione di qualsivoglia struttura che , anche in sede di recupero e/o ristrutturazione, non presenti una tipologia edilizia tipica montana.

- Attività ricettive di qualsivoglia natura
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;

È altresì vietato:

- Uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro con la sola eccezione delle ringhiere e recinzioni a maglia chiusa solamente nella immediate vicinanze delle costruzioni entro un raggio di m. 10 (dieci metri) dalle stesse.
- Realizzazione di depositi e strutture commerciali
- Incremento degli spazi destinati alla civile abitazione.
- Ampliamento dei fabbricati esistenti.

15.6 – E5 (area agricola funzionale alla realizzazione della cantina sociale di Valle Camonica).

In questa zona sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di nuovi edifici di qualsivoglia natura se non funzionali alla lavorazione e conservazione della vite e dei prodotti da essa derivati.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Terziario se non funzionale alla cantina .
- Artigianato
- Produttiva artigianale ed industriale se non funzionale alla cantina .
- Depositi commerciali se non funzionale alla cantina .
- Abitazione se non funzionale all'alloggio del guardiano.
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Attività ludiche
- Attività bancaria
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Attività floro - vivaistiche in serra;
- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci se non funzionale alla cantina .
- Costruzione e realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame .
- Costruzione e realizzazione di vasche per il deposito e lo stoccaggio dei rifiuti agricoli sia interrati che fuori terra che a raso.
- Piantagioni di alto fusto che oltre a stravolgere l'aspetto visivo del paesaggio, creerebbero difformità dannose fra lotti contigui e disomogeneità produttive non funzionali all'interesse collettivo.

- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale e non limitato alla cantina ed alla sua esigenza di pubblicizzazione.

L'edificazione è ammessa in modo diretto dai soggetti aventi i requisiti soggettivi richiesti dalla legge (ex L.R. 93/80, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12) nel rispetto dei seguenti indici:

PER LA RESIDENZA DEL GUARDIANO:

| | | | |
|---|--------------------------|-------------|---------------------------------|
| Indice fondiario massimo (I.f.) | CON UN MASSIMO DI MQ.100 | 0,03 | m ³ ./m ² |
| Altezza massima | | 7,50 | m. |
| Numero di piani abitabili massimo | | 2 | |
| Dc (distanze dai confini) | | 0 oppure 5 | m. |
| Dc (distanze dai fabbricati) | | 0 oppure 10 | m. |
| Ds : distanza dalle strade comunali | | 5 | m. |
| Distanza dalle altre proprietà comunali | | 5 | m. |

PER LA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI DESTINATI A CANTINA:

| | | | |
|--|--|-------------|---------------------------------|
| Rapporto di copertura | | 20% Sf | m ² ./m ² |
| Altezza massima | | 7,50 | m. |
| Numero di piani abitabili massimo | | 2 | |
| Dc (distanze dai confini) | | 0 oppure 5 | m. |
| Dc (distanze dai fabbricati) | | 0 oppure 10 | m. |
| Distanza min. dai confini di zona residenziale | | 20 | m. |
| Ds : distanza dalle strade comunali | | 5 | m. |
| Distanza dalle altre proprietà comunali | | 5 | m. |

Destinazione d'uso principale.

Produttiva agricola di pregio con vincolo di produzione a vigneto e frutteto di basso e medio fusto– collegata all'attività agricola ivi compresa la residenza del conduttore in conformità alla ex legge Regionale 7 giugno 1980, n. 93, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12

15.7 – ER (aree destinate a Zone di rispetto dell'abitato, costituenti “ fascia di rispetto ex L.R. 93/80 “).

Sono le fasce di rispetto fra il centro abitato (attuale o previsto in espansione) e le aree riservate alle attività agricole. Vengono previste essenzialmente per garantire una certa distanza fra le zone abitate e le infrastrutture agricole potenzialmente insediabili all'esterno di tale fascia. La loro previsione avviene anche in ossequio a quanto previsto dall'ex. Art. 2 L.R. 93/80.

Il loro principale scopo è quello di preservare il centro edificato dalla edificazione agricola troppo vicina e quindi costituiscono, di fatto una fascia di rispetto che, in linea di principio viene salvaguardata anche per garantire lo sviluppo futuro del centro abitato.

In queste aree non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di quelle specificatamente ammissibili da leggi o provvedimenti specifici (Box auto interrati ai sensi e per gli effetti delle specifiche norme di deroga, piccole strutture temporanee di cui alla delibera G.M. 18/2002);

É altresì ammesso entro 50 mt dall'edificio residenziale di proprietà solo se collocato in zona A, B o C, la realizzazione di accessori alla residenza privi di volume quali, pergolati e gazzedi anche coperti ma aperti su tutti i lati non eccedenti la superficie di mq 25, piscine in cui lo specchio d'acqua non sia più esteso di 100 mq, barbecue posti ad almeno 5 mt dai confini con misure non maggiori di mq 3,00 ed altezza minore di cm 275. Tali accessori potranno essere integrati dalle relative pavimentazioni a realizzarsi esclusivamente in pietra.

PER EDIFICI POSTI IN ZONA ER E NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI

- Sono confermate tutte le norme generali riportate al punto 15-1.
- Sono il complesso di piccoli fabbricati che costituiscono il tessuto rurale del territorio montano destinato a prato, generalmente utilizzati a residenza temporanea o occasionale , ma di dimensioni tali da non consentire la presenza stabile delle famiglie, e disposti in posizioni di particolare limitatezza nella mobilità e di dotazione dei servizi primari.

- Questi edifici vengono utilizzati essenzialmente come deposito dei materiali, degli attrezzi e dei prodotti provenienti dalle coltivazioni dei fondi con piccoli spazi destinati alla dimora ed al rifugio occasionale delle persone.
- La loro presenza, per lo scarso impatto volumetrico, non deturpa la visione complessiva dei luoghi, appare anzi elemento di ordine e di decoro ed è sinonimo di presenza viva dell'uomo e di reale governo del territorio.
- Lo strumento urbanistico, sebbene nella precisa convinzione che le lavorazioni agricole in queste aree, come da sempre esercitate, non consentono il mantenimento familiare ma possono solo raggiungere l'obiettivo di integrare il reddito con lavorazioni part-time, e l'obiettivo non secondario di mantenere ed incrementare la presenza dell'uomo in queste impervie zone montane, intende favorire il mantenimento di tali piccoli fabbricati e favorirne pertanto l'uso funzionale, il recupero e l'ampliamento anche se posseduti da soggetti non dotati di requisiti soggettivi di "imprenditore agricolo".

In questa ottica si intende favorire il recupero di questi piccoli edifici tramite interventi di ristrutturazione, onerosi sotto l'aspetto degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, che siano anche volti verso la auspicata uniformità tipologica nell'uso dei materiali che dovranno essere tipici dei luoghi.

A questi edifici, in sede di recupero, manutenzione e ristrutturazione è consentito l'ampliamento una – tantum del 20% del volume fisico attuale e, per realizzare un assetto più ordinato del territorio, è possibile ammettere la trasposizione e l'accorpamento dei volumi esistenti sullo stesso lotto in forma convenzionale con la amministrazione comunale.

Per favorire la possibilità di recupero idrico di acqua piovana nei cascinali sparsi e per garantire la possibilità del rispetto delle tipologie edilizie montane, è ammessa la costruzione di un porticato aperto su tre lati di profondità inferiore a m. 2,50 e fino ad un massimo di superficie coperta aggiuntiva di m² 20 per ogni fabbricato.

Destinazione d'uso vietata negli interventi di recupero degli edifici:

- Attività commerciale/terziario
- Attività produttive;
- Attività oppure depositi considerati nocivi od insalubri secondo le normative vigenti.
- Realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame di qualsiasi tipo.
- Realizzazione di qualsivoglia struttura che, anche in sede di recupero e/o ristrutturazione, non presenti una tipologia edilizia tipica montana.
- Attività ricettive se non connesse ad attività agrituristiche e i campeggi;

È altresì vietato:

- L'uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro con la sola eccezione delle ringhiere e recinzioni a maglia chiusa solamente nella immediate vicinanze delle costruzioni entro un raggio di m. 10 (dieci metri) dalle stesse..
- La posa di cartellonistica pubblicitaria se non facente parte di specifico progetto comunale;
- Depositi e strutture commerciali non funzionali all'attività agricola ammessa – depositi a cielo aperto se non funzionali ad attività agricola ammessa;
- Stalle di qualsivoglia natura

EDIFICI DIROCCATI

Nelle aree agricole E1, E2 ed E3 gli edifici diroccati, potranno nel caso la loro sagoma sia ancora chiaramente identificabile o documentabile, essere ricostruiti entro il perimetro preesistente nel rispetto della tipologia tipica degli edifici rurali.

La ricostruzione potrà avvenire entro l'altezza preesistente qualora ancora identificabile, ovvero non oltre 4,50 metri in gronda.

In sede di recupero, è consentito anche oltre il perimetro preesistente, l'ampliamento una – tantum del 20% del volume fisico se identificabile o documentabile ed entro e non oltre 4,50 mt in gronda in caso di volume fisico non identificabile o documentabile;

Il volume potrà essere traslato nell'ambito del medesimo lotto di proprietà dall'originario sedime qualora posto a ridosso delle strade e/o collocato in area E4, ovvero in collocazione disagiata sentito il parere della commissione edilizia comunale.

RECINZIONI

Previo parere della Commissione edilizia Comunale, limitatamente alle aree agricole E1, E2, E3 ed ER, sono ammesse recinzioni con staccionata in legno di norma non più alte di cm 120 salvo limitate porzioni (non oltre il 25%) esclusivamente per documentate ragioni connesse alla conformazione orografica del tracciato, la medesima tipologicamente definita o completamente in tondame di legno o con montanti in tondame collegati da non oltre quattro cavi metallici (con assoluto divieto dell'impiego di filo spinato di qualsiasi natura e tipo).

Nelle aree di pertinenza di fabbricati rurali, ovvero di manufatti accessori di cui all'art. 62 della Legge Regionale 12/2005, in presenza di coltivazioni specializzate o al fine del contenimento degli animali è altresì ammessa una recinzione, temporanea fino alla permanenza delle condizioni di cui sopra, di altezza massima di cm 200 a

maglia metallica sorretta da pali, eventualmente abbinata ad un basamento continuo in pietrame locale o CLS non sporgente dal terreno oltre 25 cm a delimitazione di una superficie massima di mq 100.

Previo parere della Commissione edilizia Comunale, limitatamente alle aree agricole E1, E2, in presenza di un numero congruo di animali allevati anche a livello amatoriale tipo bovini, ovini o animali selvatici di media e grossa taglia, potrà essere ammessa una recinzione temporanea di altezza massima di cm 120 finalizzata esclusivamente al contenimento degli animali medesimi, tipologicamente definita con montanti in tondame di legno collegati da rete metallica "tipo per ovini" a maglia rada, tale recinzione legittimata esclusivamente in presenza di animali dovrà essere prontamente rimossa al cessare della presenza continuativa degli animali allevati.

In fregio alla viabilità pubblica è consentita la realizzazione di staccionate o recinzioni di cui al precedente capoverso, con un arretramento dal ciglio stradale in caso di viabilità rurale e campestre di almeno cm 50, ovvero dall'asse stradale di almeno cm 175, con esclusione dei terreni posti a valle e monte di muri di sostegno stradale, nelle strade di qualsiasi altro tipo vige quanto previsto dal codice della strada e dal suo regolamento;

In concomitanza alla realizzazione di staccionate di terreni con fronti maggiori di 50 metri in fregio alla viabilità pubblica, dovrà essere garantita una piazzola di scambio arretrata dal ciglio stradale di almeno cm 250 e lunga non meno di cm 600 quando la realizzazione della stessa non comporta la realizzazione di murature eccedenti mt 1,50 di altezza e comunque previo parere della commissione edilizia.

EDIFICI ACCESSORI

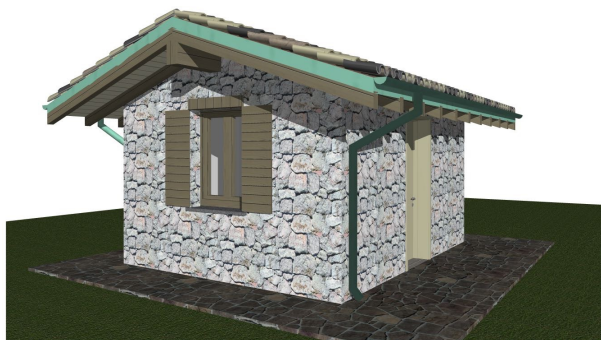
Tipologia 1

Previo parere della Commissione edilizia Comunale, limitatamente alle aree agricole E1, E2 e E3, è ammessa, previa la demolizione di ogni manufatto presente, ed in presenza di una superficie area agricola contigua di almeno 1000 mq, anche a soggetti privi dei requisiti previsti dall'art. 60 delle L.R. 12/2005, la realizzazione di un fabbricato ad uso deposito, (tipologia 1) finalizzato alla gestione del fondo e manutenzione del territorio agricolo, tipologicamente definito di non oltre 20 mq, di norma cm 500 x cm 400, con altezza massima di cm 250 in gronda.

E' vietata la costruzione in aderenza, le unità agricole di riferimento saranno la situazione proprietaria alla data di adozione delle presenti norme.

Il manufatto potrà essere integrato da un servizio igienico interno e da un piano completamente interrato massimo cm 500 x cm 400 sotto l'andamento naturale del terreno, ovvero in caso di terreno acclive oltre il 20% dall'andamento finale del terreno oggetto di autorizzazione, con una altezza netta interna non maggiore di cm 250, raggiungibile esclusivamente con scala esterna in trincea ed addossata al fabbricato, avente una larghezza non maggiore di cm 120.

La ventilazione del locale potrà avvenire esclusivamente con bocche di lupo.



Tipologia 2

Previo parere della Commissione edilizia Comunale, limitatamente alle aree agricole E1, E2 e E3, è ammessa, previa la demolizione di ogni manufatto presente, ed in presenza di una superficie area agricola contigua di almeno 1500 mq, anche a soggetti privi dei requisiti previsti dall'art. 60 delle L.R. 12/2005, la realizzazione di un

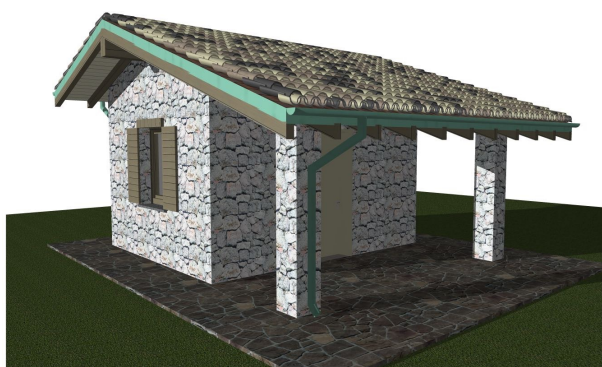
fabbricato ad uso deposito, (tipologia 2) finalizzato alla gestione del fondo e manutenzione del territorio agricolo, tipologicamente definito di non oltre 20 mq, di norma cm 500 x cm 400, con altezza massima di cm 320 in gronda.

Il fabbricato potrà essere integrato da un portico posto su un unico lato, aperto su almeno due lati, per una superficie massima di mq 10, ed una profondità massima di cm 200, si intenderà aperto anche qualora un unico lato abbia una muratura laterale in legno e/o pietra non più alta di cm 125.

E' vietata la costruzione in aderenza, le unità agricole di riferimento saranno la situazione proprietaria alla data di adozione delle presenti norme.

Il manufatto potrà essere integrato da un servizio igienico interno e da un piano completamente interrato massimo cm 500 x cm 400 sotto l'andamento naturale del terreno, ovvero in caso di terreno acclive oltre il 20% dall'andamento finale del terreno oggetto di autorizzazione, con una altezza netta interna non maggiore di cm 250, raggiungibile esclusivamente con scala esterna in trincea ed addossata al fabbricato, avente una larghezza non maggiore di cm 120.

La ventilazione del locale potrà avvenire esclusivamente con bocche di lupo.



Tipologia 3

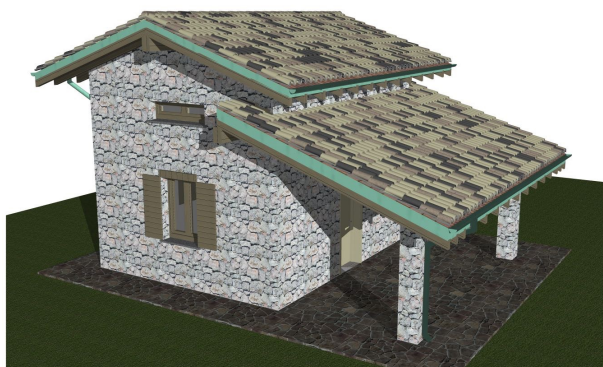
Previo parere della Commissione edilizia Comunale, limitatamente alle aree agricole E1, E2 e E3, è ammessa, previa la demolizione di ogni manufatto presente, ed in presenza di una superficie area agricola contigua di almeno 2500 mq, anche a soggetti privi dei requisiti previsti dall'art. 60 delle L.R. 12/2005, la realizzazione di un fabbricato ad uso deposito, (tipologia 3) finalizzato alla gestione del fondo e manutenzione del territorio agricolo, tipologicamente definito di non oltre 30 mq, di norma cm 500 x cm 600, con altezza massima di cm 450 in gronda.

Il fabbricato potrà essere integrato da un portico posto su un unico lato, aperto almeno su due lati, per una superficie massima di mq 21, ed una profondità massima di cm 350, si intenderà aperto anche qualora un unico lato abbia una muratura laterale in legno e/o pietra non più alta di cm 125.

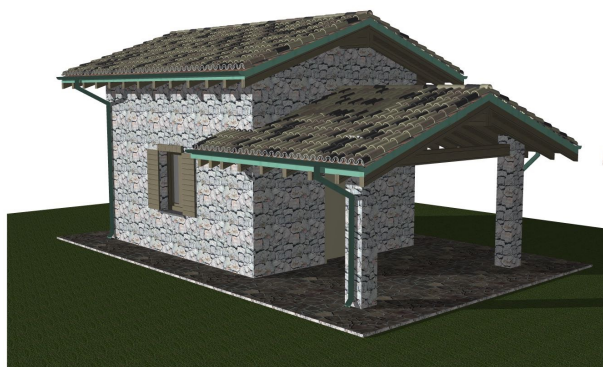
E' vietata la costruzione in aderenza, le unità agricole di riferimento saranno la situazione proprietaria alla data di adozione delle presenti norme.

Il manufatto potrà essere integrato da un servizio igienico interno e da un piano completamente interrato massimo cm 500 x cm 600 sotto l'andamento naturale del terreno, ovvero in caso di terreno acclive oltre il 20% dall'andamento finale del terreno oggetto di autorizzazione, con una altezza netta interna non maggiore di cm 250, raggiungibile esclusivamente con scala esterna in trincea ed addossata al fabbricato, avente una larghezza non maggiore di cm 120.

La ventilazione del locale potrà avvenire esclusivamente con bocche di lupo.



Tipologia 3 con portico ad una falda



Tipologia 3 con portico a due falde

Materiali previsti:

Camminamenti e marciapiedi: con larghezza massima di cm 120 esclusivamente in pietra;

Murature: in pietrame di calcare stilato "rasopietra", con eventuali porzioni (non maggiori del 50%) di legno;

Tetto, gronde e serramenti: in legno;

Manto di copertura: "piode", in coppi anticati e tegole coppo in cotto;

Lattonomie: in rame, alluminio colore rame, alluminio e lamiera preverniciata colore testa di moro o acciaio.

RIQUALIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE E VIGNE

In tutte le aree agricole è vietato l'impiego a qualsiasi scopo di materiale plastico.

Nelle vigne di nuovo impianto, ovvero in caso di reimpianto, è fatto divieto dell'impiego di materiali compositi e variegati per il sostegno delle viti, potranno essere impiegati in modo uniforme esclusivamente legno e/o pietra ovvero elementi prefabbricati in cls o profilati industriali appositamente realizzati a tale scopo.

Previo parere della commissione del paesaggio, dovrà essere definita una tipologia uniformante da impiegarsi nell'ambito di ciascuna vigna tipologicamente indefinita in caso di reimpianto anche parziale.

Art. 16 - Zona F – Aree per edifici e attrezzature pubbliche di interesse generale

Nella Zona F sono comprese le aree destinate ad edifici ed attrezzature di interesse pubblico, per l'istruzione, lo sport, il culto e lo svago. Per gli edifici e le attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione nonché gli interventi di ampliamento nei modi e con gli indici dettati dalle esigenze progettuali che dovranno essere approvati dal comune e dichiarati di pubblica utilità. Per le nuove zone urbanistiche F, destinate a nuove edificazioni di uso pubblico gli indici edilizi da adottare sono i seguenti:

| | | |
|--|----|---------------------------------|
| Indice fondiario massimo (I.f.) | 3 | m ³ ./m ² |
| Rapporto di copertura massima (R.c.) | 60 | % |
| Percentuale di lotto a verde | 30 | % |
| Altezza massima | 10 | m. |
| Numero di piani abitabili massimo | 3 | |
| Dc (distanze dai confini) | 5 | m. |
| Dc (distanze dai fabbricati – pareti finestrate) | 10 | m. |
| Ds : distanza dalle strade comunali | 5 | m. |
| Distanza dalle altre proprietà comunali | 0 | m. |

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Attività produttiva artigianale ed industriale a meno di botteghe di artigianato, arte e professioni la cui presenza e produzione è tipica o comunque compatibile con la qualità della vita, vissuta nei centri storici ;

- Depositi commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
- Attività floro - vivaistiche in serra;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
- Impianti di allevamento del bestiame
- Abitazioni ed uffici privati se non funzionali alla attività pubblica principale cui l'area è destinata

- AREE DI VALORE AMBIENTALE – PAESAGGISTICO

Art. 17 – Riferimenti a norme di salvaguardia del valore paesaggistico- ambientale:

Il comune di Losine, è parte della media Valle Camonica, al piede del massiccio della Concarena . E' pertanto,di per sé da ritenersi un territorio pregevole sotto l'aspetto paesaggistico per la valenza che tutta la vallata presenta.

Gli insediamenti che si sono succeduti nel tempo non hanno alterato sensibilmente l'aspetto visivo dei luoghi e, comunque, il paesaggio, nel tempo si è consolidato con la presenza della realtà urbanistica esistente e, nel complesso il tutto appare armonioso e gradevole.

Gli allegati grafici evidenziano comunque le zone soggette a tutela ambientale in forza delle leggi e dei provvedimenti sopracomunali che si sono via via succeduti. In tali aree gli interventi sono soggetti al vincolo ambientale e la procedura di svincolo è stabilita dalle norme vigenti ivi comprese le funzioni di sub-delega trasferite ai comuni.

La commissione comunale per il paesaggio, sarà chiamata ad esprimersi anche per ogni intervento di recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge emesse dalla Regione Lombardia.

Il Piano Paesistico del comune di Losine stabilisce l'obbligo di assoggettare tutte le trasformazioni derivanti dalle nuove costruzioni siano esse pubbliche che private, a preventivo parere della commissione paesaggistica comunale che si andrà ad insediarsi e come già rimarcato nelle premesse, questo non andrà comunque ad

incidere sulle procedure di autorizzazione degli edifici non soggetti ad autorizzazione paesaggistica in forza delle vigenti leggi.

- AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Art. 18– Aree non soggette a trasformazione urbanistica futura:

Le aree non soggette ad alcuna trasformazione urbanistica futura sono essenzialmente le seguenti:

18.1 - Zona di rispetto cimiteriale;

La zona che contiene il cimitero comunale e distinta con specifica colorazione negli allegati del P.G.T. è destinata alle attrezzature cimiteriali .

In essa, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del R.R. n° 6 / 2004 possono essere realizzate solamente aree a verde, parcheggi fuori terra, attrezzature di viabilità , attrezzature connesse con la realtà cimiteriale e con la sua manutenzione ivi compreso il deposito degli attrezzi ed apparecchi necessari al lavoro di manutenzione del cimitero , piccole strutture per la vendita dei fiori ed oggetti di culto e l'onoranza dei defunti ecc.

I permessi di costruire per la realizzazione di queste strutture, se rilasciati a privati, dovranno essere convenzionati e nella convenzione si dovrà prevedere la destinazione dell'uso sopra riportata che dovrà essere vincolata in forma permanente.

E' ammesso l'ampliamento del cimitero previo eventuale adeguamento della fascia di rispetto se richiesto dal nuovo progetto , nei limiti definiti dal D.P.R. 10.9.1990 n° 285 e nel rispetto della Legge 01.08.2002 n° 166.

Tutte le opere in questa area dovranno rispettare anche le eventuali indicazioni e prescrizioni contenute nel Piano Cimiteriale Comunale e nel Regolamento di Polizia Mortuaria vigente.

Lo stesso Piano Cimiteriale Comunale calcola che la dotazione cimiteriale nel perimetro del cimitero esistente sarà sufficiente alle esigenze del comune per molti anni a venire, si rileva comunque che all'occorrenza sarà possibile un futuro ampliamento cimiteriale e conseguente ampliamento della propria fascia di rispetto, anche per la presenza nelle adiacenze del circondario della fascia di rispetto (che viene confermata nello stato attuale), di ampie aree dove le nuove costruzioni sono impedito (Zone ER).

18.2 – Zone di rispetto di edifici particolari;

Sono piccole zone di rispetto di due piccoli edifici di culto . In queste zone, sono vietate tutte le costruzioni e sono ammessi gli interventi di manutenzione degli edifici religiosi protetti ivi presenti.

- DISPOSIZIONI VARIE E NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 19 Principi interpretativi

In caso di non corrispondenza tra tavole a scala diversa prevale sempre la tavola a scala più dettagliata. In caso di contrasto tra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono sempre le norme di attuazione.

Art. 20 Definizione di edificabilità delle aree libere intercluse o di completamento presenti nel tessuto urbano consolidato;

Sono considerate edificabili le aree libere intercluse o di completamento ricomprese nel tessuto urbano consolidato ed indicate negli allegati grafici del presente Piano delle Regole, con la lettera B, se sono dotate delle opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia programmata entro il successivo triennio dell'Amministrazione comunale e i casi in cui i richiedenti si impegnino a realizzare le stesse opere direttamente a propria cura e spese contestualmente all'edificazione (art.36 comma 2 L.R. 12/05)

L'Amministrazione comunale determina motivatamente quali opere siano necessarie per garantire l'urbanizzazione di un'area.

Art. 21 Norma generale sulle aree di pertinenza degli edifici;

Le aree individuate per il calcolo degli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria in attuazione del piano di governo del territorio costituiscono le aree di pertinenza territoriale o fondiaria.

Tra le aree così individuate e le relative edificazioni si instaura un vincolo di pertinenzialità che permane finché permangono le edificazioni.

Le aree individuate come aree di pertinenza non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal presente Piano delle Regole.

In caso di frazionamenti avvenuti a far data dalla adozione del Piano delle Regole, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla dimostrazione della loro non saturazione.

Fatti salvi i meccanismi perequativi specificatamente previsti dalle norme, il trasferimento di volume edificabile tra aree è ammesso solamente nei seguenti casi:

- Deve essere ad esclusiva destinazione residenziale.
- I lotti debbono essere confinanti o appartenenti a medesimo piano esecutivo di attuazione.

- I lotti devono avere la stessa destinazione urbanistica.
- In nessun caso potranno essere derogati i limiti fissati dagli indici di altezza, n° di piani, rapporti di copertura e % di lotto a verde del lotto ricevente.
- La trasposizione dovrà avvenire mediante la stipula di relativo atto notarile regolarmente trascritto e registrato.

Art. 22 - Norma speciale sugli insediamenti di tipo commerciale

Trattandosi di piccolissimo comune montano si intende rimarcare l'auspicio che le piccole attività commerciali tipiche della vita di paese, possano ritrovare le condizioni di vivibilità di cui oggi non godono per l'effetto di soffocamento economico esercitato dalla grande distribuzione che ha raggiunto anche le valli alpine.

Appare evidente a chiunque che la mancanza dei piccoli negozi di paese, comporta un evidente disservizio che si vorrebbe almeno limitare.

Ciò detto si vuole rimarcare come in questo comune non sussistano le condizioni previste dai disposti della L.R. 23.06.1999 n°. 14 e del regolamento di attuazione n°. 3 del 31.7.2000 sulle funzioni commerciali diverse da quelle di vicinato e pertanto non viene prevista nessuna possibilità di insediamento di tipo commerciale di media e grande distribuzione e di contro, si studieranno forme di incentivazione per la nascita e la conservazione delle piccole botteghe commerciali di paese.

Art. 23 - Impianti di distribuzione del carburante

Ogni distributore di combustibile ad uso privato, potrà di norma essere installato nelle zone B – C – E previa autorizzazioni come previste dalle vigenti disposizioni in materia.

In particolare dovranno rispettarsi le "PROCEDURE AMMINISTRATIVE RELATIVE ALLA INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI ED ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITA' DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 3, COMMA 2, DELLA LEGGE REGIONALE N°. 24 DEL 05.10.2004" contenute nella deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. VII/ 20635 del 11 febbraio 2005. Nessun distributore di carburante pubblico è previsto nel territorio comunale.

Art. 24 – Norme generali per gli impianti per la radiocomunicazione e la radiodiffusione e similari.

Fatte salve le disposizioni di cui alla legge statale 22 febbraio 2001, n°. 36, di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n°. 11, in attesa di specifico regolamento comunale che detterà le regole da seguire per la installazione, gli impianti per la radiocomunicazione e la radiodiffusione e gli impianti similari possono essere localizzati su tutto il territorio comunale con esclusione:

delle zone residenziali o prevalentemente residenziali (zone A – B -C);

delle zone produttive e delle “zone speciali” (zone D);

delle aree per servizi pubblici (zone F).

Nelle zone di rispetto dell’abitato ER.

Sempre attendendo specifico studio regolamentare di dettaglio, le installazioni dovranno distare almeno:

100 m. dalle zone territoriali omogenee incluse nel perimetro del centro abitato e che prevedono destinazioni produttive (zone D);

150 m. dal confine delle zone territoriali omogenee incluse nel perimetro del centro abitato e che prevedono destinazioni prevalentemente residenziali (Zone A – B - C);

150 m. da edifici e attrezzature di uso collettivo esistenti;

Inoltre gli impianti per la radiodiffusione e la radiocomunicazione e gli impianti similari non potranno essere localizzati in aree dove il paesaggio e le vedute sono da considerare di particolare interesse e pregio con riferimento alla tutela dei beni paesaggistici ed ambientali di cui al Decreto Legislativo 29/10/99 n°.490.

Art. 25 - Edifici in contrasto con il Piano delle Regole:

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole in contrasto con gli usi ammessi nelle singole zone territoriali omogenee dal Piano di Governo del Territorio, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 26 - Piani attuativi vigenti – Norma transitoria sui piani decaduti :

Nelle aree interessate da piani attuativi vigenti o da piani attuativi adottati si applicano le specifiche prescrizioni disposte da tali piani attuativi , oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella convenzione allegata ai piani esecutivi stessi. Dalla data di scadenza delle convenzioni relative , si applicano i parametri definiti nel presente piano.

Art. 27 – Edilizia convenzionata con il comune:

Tutte le nuove edificazioni nei comparti di trasformazione urbanistica (zone C) sono assoggettate a convenzione derivante dai Piani Attuativi che dovranno essere approvati dal comune, ma anche nel caso di nuove edificazioni esterne ai P.A. o di ristrutturazioni che riguardino edifici di volumetria superiore a m³ 1.000 con incremento del peso insediativi, vige l'obbligo di sottoscrizione di convenzione che regoli i rapporti fra la proprietà privata e pubblica specie in tema di acquisizione degli spazi necessari alla realizzazione dei parcheggi che dovranno essere almeno di 3 m². ogni 150 m³. di costruzione. Tali spazi potranno essere monetizzati a favore di fondi vincolati alla realizzazione di parcheggi solamente nel caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree richieste in zone private ritenute idonee dalla pubblica amministrazione .

Art. 28 – Ingressi agli edifici privati:

Ogni cancello carraio, di accesso agli edifici privati dovrà essere arretrato (**salva dimostrata e documentata impossibilità, avvallata dal parere della C.E.C.** di almeno 5,00 m. **4.00 (quattro metri) (cinque)** dal ciglio interno del marciapiede verso la proprietà privata, **se questo esiste, ovvero di almeno m. 5 (cinque metri) dal ciglio della strada pubblica o di uso pubblico, verso la proprietà privata , nel caso di assenza di marciapiede.**

Con la superficie massima di mq 4,00 Eventuali strutture di copertura degli ingressi (tettucci di ingresso) possono essere **liberamente** realizzati solamente se aperti almeno su due lati e se non sporgenti sulla proprietà pubblico.

Art. 29 – Deroghe:

Le norme contenute nel Piano di Governo del territorio , integrate da quelle contenute nel nuovo Regolamento Edilizio Comunale, derogano e sostituiscono integralmente le norme tecniche di attuazione allegate al precedente Piano Regolatore Generale.

Art. 30 – Dotazione di parcheggi ad uso pubblico e norme sulla loro realizzazione

In tutte le nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione devono essere previsti, ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n°. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto indicato nella tabella successiva in riferimento a diverse destinazioni d'uso.

| Tipologia Edifici | m ² /150m ³ | m ² /m ² slp | descrizione |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---|
| Residenza | 3 | | Per le residenze minimo 3 m ² ogni 150 m ³ di costruzione |
| Attrezzature commerciali | | 1 | Per commercio di vicinato minimo 100% di s.l.p. |
| Uffici | | 0,5 | Per uffici minimo 50% di s.l.p. |
| Usi produttivi industriali | | 0,2 | Per uffici minimo 20% di s.l.p. |
| Attrezzature recettive | | 0,5 | Per attrezzature di tipo recettivo minimo 50% di s.l.p. |
| Servizi per il tempo libero | | 0,2 | Per impianti sportivi minimo 20% di s.l.p. |

Tali spazi a parcheggio potranno essere reperiti anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale.

La dotazione di spazi per la sosta e il parcheggio non dovrà comunque essere inferiore alle quantità minime previste dalla normativa statale e regionale vigente.

La Giunta Comunale potrà con proprio atto deliberativo, quantificare il valore delle monetizzazioni nel caso ritenesse di non interesse pubblico (per difficoltà di mantenimento o per scarsa funzionalità delle localizzazioni o per eccessiva frammentazione degli spazi ecc.) provvedere a recepire le aree suddette.

Nel rispetto delle normative superiori la Giunta Comunale, con proprio atto deliberativo, potrà accettare deroghe alle dotazioni minime di parcheggio nell'ambito di provvedimenti volti ad incentivare l'insediamento sul territorio comunale di attività di piccoli esercizi di commercio di vicinato.

Oltre agli spazi richiamati sopra, nelle nuove costruzioni residenziali e nelle ricostruzioni vanno previsti gli spazi necessari alla sosta privata nella misura minima di 1 m² ogni 10 m³ di costruzione come previsto dall'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 che potranno essere ricavati all'interno delle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne pertinenziali dell'edificio oppure anche su aree esterne al lotto purchè asservite al fabbricato .

Nel caso di interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi si applica a tal proposito l'art. 64 comma 3 della legge regionale 27.12.2005 n° 20 di modifica della legge regionale 11.3.2005 n° 12.

Si riassume brevemente la norma regionale che regola la realizzazione dei parcheggi:

I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n°. 122 (Disposizione in materia di

parcheggi, programma triennale per le aree urbane popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1955, n°. 393).

Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

La realizzazione dei parcheggi non può contrastare con le previsioni del piano urbano del traffico, ove esistente, con le disposizioni e misure poste a tutela dei corpi idrici, con l'uso delle superfici sovrastanti e comporta necessità di deroga ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della legge 122/1989, solo in presenza di specifiche previsioni urbanistiche della parte di sottosuolo in attesa dell'intervento.

I parcheggi sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Fatto salvo quanto previsto al comma 1, sono in ogni caso consentite le opere accessorie, anche esterne, atte a garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

Il comune, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere il diritto di superficie aree del loro patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali a tal fine.

I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

Art. 31 - Rinvio ad altre disposizioni

In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n°. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, si rinvia per quanto non è previsto dalle presenti norme, alle disposizioni statali e regionali vigenti.

Art. 32 - Deroghe, specificazioni ed adeguamenti

Ai sensi dell'art. 40. della legge Regione Lombardia 16.03.2005 n° 12, sono ammesse deroghe alle presenti norme limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico previa deliberazione del Consiglio Comunale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati, stabiliti dal presente Piano delle Regole.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L.R. 20. febbraio 1989 n°. 6

Eventuali specificazioni ed adeguamenti a future imposizioni legislative potranno essere effettuati con procedura semplificata ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 comma 2 tipologia i) della legge Regione Lombardia 23 Giugno 1997 n°. 23.

Art. 33 — Norma specifica per le aree artigianali in località “ Tezze”

Il P.G.T. non ha inteso modificare lo status quo delle aree artigianali già previste in località “ Tezze “ in quanto già oggetto di Piano attuativo approvato e quindi di diritti edificatori acquisiti.

Si confermano senza nessuna modifica le norme contenute nel previgente Piano Regolatore Generale che si riassumono integralmente:

Le nuove costruzioni sono subordinate al rispetto del Piano di lottizzazione.

Gli indici riportati nel previgente P.R.G. che si confermano, sono i seguenti:

- Residenza: massimo m^2 95 ogni unità catastale.
- Produzione: Ut . max = Massimo indice di utilizzazione fondiaria (Massima superficie lorda di pavimento costruibile in rapporto alla superficie fondiaria S.f.) = $0,7 m^2/m^2$
- Produzione: Rc. max = Massimo rapporto di copertura (Massima quota di superficie fondiaria S.f. copribile fuori terra) = $0,5 m^2/m^2$
- H max. = Altezza massima (misurabile escludendo i volumi tecnici) = 7,50 m.
- Dc. = Distanza dai confini = 5 m. minimo ovvero $\frac{1}{2}$ della altezza H.
- Ds. = Distanza dalle strade come D.M. 01/4/1968

Aree da cedere a standards:

- Per la residenza: m^2 30 ogni $100 m^3$ di volume residenziale (con max. 95 m^2 ogni unità catastale)
- Per la produzione : 20% della superficie destinata a nuovi insediamenti.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Depositi commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività di produzione o lavorazione artigianale esercitata; questi ultimi non devono comunque superare m^2 . 150 di superficie;
- Strutture commerciali dedite alla vendita di prodotti non oggetto della specifica lavorazione artigianale insediata ed anche le superfici destinate alla vendita dei prodotti oggetto di lavorazione non potranno superare il 20% della superficie coperta complessiva.

- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico;
- Attività floro vivaistiche in serra;
- Altre abitazioni aggiuntive all'alloggio pertinenti della attività avente superficie massima di m² 95 (novantacinque).
- Uffici nella misura superiore al 15 % della superficie complessiva coperta.

~~Il previgente strumento urbanistico prevedeva esplicitamente che i Piani di Lottizzazione fossero posti al vaglio del V.I.P. (Valutazione di impatto sul paesaggio).~~

~~Data la strategica delicatezza ambientale del sito, rimarcata anche in sede di stesura del rapporto ambientale e di Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano, alla scadenza degli atti attuativi vigenti, i nuovi piani o varianti significative a quelli previgenti , dovranno essere oggetto di specifica V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica).~~

~~Si vogliono limitare i diritti edificatori di queste aree a quelli esistenti ed il sito è ritenuto di pregevole valenza paesaggistica pertanto si conviene di istituire, per questa zona, la non ammissibilità della esecuzione di Interventi Integrati d' Area come previsti dagli art. 91-92-93 della L.R. 12/05~~

~~Art. 34 — Norma specifica per le aree destinate a cava in località “ Tezze”~~

~~(ARTICOLO SOPPRESSO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA)~~

ART. 33 - AREA LUDICO SPORTIVA IL LOCALITA' TEZZE - PCC1

In cartografia di piano è individuato, in località Tezze, un ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato denominato PCC1 e destinato ad attività ludico sportive private da convenzionare con l'A.C.

All'interno del comparto è ammessa l'edificazione di strutture permanenti a servizio dell'attività sportiva da distribuire, come individuato in cartografia di piano, all'esterno della porzione inedificabile interessata dalla zona 4 della fattibilità geologica.

Indici urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale massimo – ut 0,35 m²/m²

Altezza massima - H

per coperture di attrezzature sportive m 8,00

per gli edifici a servizio dell'attività sportiva m 7,00 su 2 piani

Aree a standard

Standard privato e attrezzature di servizio alla struttura Verde 5% minimo della superficie del comparto

Standard privato e attrezzature di servizio alla struttura Parcheggi alberati 20% minimo della S.L.P. prevista

Standard pubblici Verde 5% minimo della superficie del comparto da cedere anche esternamente al comparto

Standard pubblici Parcheggi alberati 10% minimo della S.L.P. prevista

All'interno del comparto PCC1 è ammessa la monetizzazione degli spazi pubblici, ad eccezione delle aree minime a parcheggio.

I nuovi insediamenti dovranno prevedere la stipula di una convenzione con l'A.C., all'interno della quale dovranno essere definiti gli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, asservimento o monetizzazione dei servizi pubblici, arretramenti stradali, ed eventuali ulteriori condizioni e prescrizioni attuative.

In sede di pianificazione attuativa si dovrà prevedere:

- la perimetrazione del permesso di costruire convenzionato come individuato in cartografia di piano;
- il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei parametri urbanistici, faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico salvo dove l'edificabilità è predeterminata o massima;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi determinati dalla convenzione urbanistica e dalle presenti norme;
- la individuazione delle aree di concentrazione fondiaria e delle aree per servizi così come indicato in cartografia di piano.
- opere di mitigazione e/o compensazione:
 - creazione di fasce tampone mediante l'impianto di filari alberati di specie autoctone lungo il perimetro dell'ambito, con la funzione di filtro visivo, cattura delle polveri e della CO₂, immagazzinamento dei nitrati e connessione ecologica degli habitat;
 - riduzione delle superfici impermeabili e utilizzo di pavimentazioni drenanti (ad es. green block);
 - predisposizione di barriere antirumore in corrispondenza delle attività acusticamente più impattanti a protezione dell'ambito agricolo circostante.

Art. 35 – Norma specifica per l'area individuata per la installazione della piattaforma ecologica.

La piattaforma ecologica che il comune intende attivare viene localizzata in un area di proprietà comunale sufficientemente decentrata rispetto al centro abitato, ma facilmente raggiungibile dagli utenti. La accessibilità del sito è garantita anche ai mezzi ingombranti attraverso la nuova strada.

Le eventuali escavazioni e le pavimentazioni impermeabilizzate che fossero richieste dallo studio di progetto o da specifiche prescrizioni superiori, se riguardanti la zona urbanistica E4, dovranno essere preventivamente indicate in una specifica perizia geologica che dovrà dettarne le condizioni ed i limiti di fattibilità in tale zona.

E' comunque prescritta una quota di verde permanente nella misura minima del 30% della superficie complessiva e si impone l'obbligo di formazione di siepe continua di ladrone o essenza similare, lungo tutto il perimetro.

Art. 36 – Norma specifica per le aree di rispetto delle captazioni idriche.

Le aree vincolate al rispetto delle captazioni idriche non possono essere interessate da nessun tipo di costruzione ad eccezione delle opere di recinzione delle captazioni, di manutenzione, potenziamento ed ampliamento delle opere di presa e di accumulo. Sarà ammesso il taglio della legna, le pulizie del sito ed è, di contro, espressamente vietata la pastorizia e la concimazione con qualsivoglia tipo di concime.

Ogni intervento volto ad ampliare le opere di presa e/o i bacini all'interno di queste aree, dovranno essere dotati di preliminare studio idrogeologico , idrochimico ed ambientale.

Art. 37 – Norma specifica per gli appostamenti fissi di caccia.

Non necessitano di specifico permesso di costruire, ne di Denuncia di Inizio Attività i capanni fissi o le altane per l'osservazione degli animali selvatici sia per scopo di studio che per l'esercizio della attività venatoria a patto che siano costruzioni temporanee in legno, di colorazione verdeo rivestite di frasche , delle dimensioni massime di ingombro in piante di m. 1,50 x 1,50 con altezza massima del manufatto di m. 2,10 oltre ad eventuali sostegni .

La posa di questi manufatti potrà avvenire solamente dopo l'ottenimento di tutte le autorizzazioni specifiche (Servizio caccia e pesca della Provincia, proprietà ecc.) e dovrà avvenire senza scavi e modificazioni dell'uso del suolo.

(ARTICOLO AGGIUNTO IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE n° 01)

Art. 38 – Norma specifica per le fasce di rispetto stradali , delle linee elettriche ecc.

L'azzonamento prevede delle aree destinate a fascia di rispetto delle strade e delle linee elettriche. Tali zone sono definite negli elaborati come “ fasce verdi di rispetto”,le zone di rispetto stradale, ove previste, hanno una ampiezza in larghezza di m.5,00 dal ciglio stradale, mentre le “ fasce di rispetto” delle due linee aeree principali hanno una ampiezza di m. 10 per lato misurati dal centro della linea.

In tali zone , in quanto “verdi di rispetto” sono vietate ogni nuova costruzione.

Eventuali interventi sui fabbricati esistenti che risultassero vicini o entro le fasce di rispetto anche in maniera parziale, non potranno generalmente prevedere ampliamenti dentro le fasce.

Saranno tuttavia ammessi interventi di ampliamento in allineamento al preesistente fabbricato, nel caso di fascia di rispetto stradale ed ampliamenti senza aumento del numero delle abitazioni, nel caso di rispetto delle linee elettriche. In quest'ultimo caso, trattandosi di misura di salvaguardia contro i danni elettrici, vige il divieto di incremento del peso insediativo.La esistenza delle fasce di rispetto non esonera chi costruisce, anche fuori dalle stesse, alla verifica del rispetto delle distanze dalle linee elettriche secondo i metodi stabiliti dalle leggi vigenti in materia al momento della realizzazione.

(ARTICOLO AGGIUNTO IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE n° 04)

Art. 39 – Rimando alla normativa provinciale in tema di normativa paesistica:

Per quanto attiene alle Norme paesistiche del Piano Paesistico Comunale, si confermano interamente le norme paesistiche contenute nell'allegato 1 alle NTA del PTCP che si intendono qui interamente riportate.

(ARTICOLO AGGIUNTO IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA)

Art. 40 Radon - Requisiti generali da applicare nelle costruzioni per la “prevenzione rischio Radon”

Negli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (Interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) di immobili destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono essere intraprese azioni, criteri e sistemi di progettazione finalizzati alla prevenzione del rischio Radon.

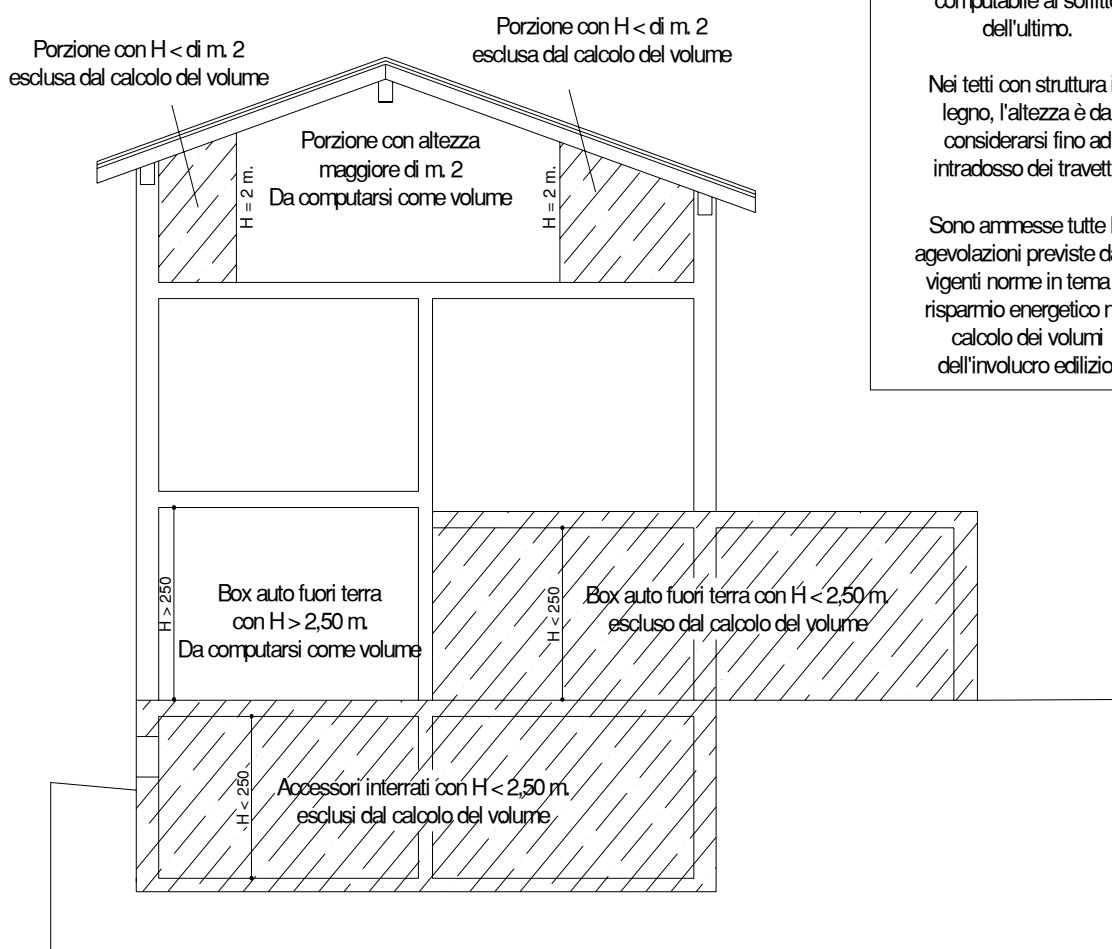
Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale “DDG 12678 del 21/12/2011 – Linea Guida per la prevenzione delle esposizione a gas radon negli ambienti indoor”;

La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle “tecniche di prevenzione e mitigazione” di cui al cap. 3 delle Linee Guida, dovrà essere certificata dal committente, progettista e direttore lavori a fine dei lavori e comunque in fase di agibilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell’occupazione dei fabbricati.

ALLEGATI

SCHEMA PER IL COMPUTO DEL VOLUME DI UN FABBRICATO



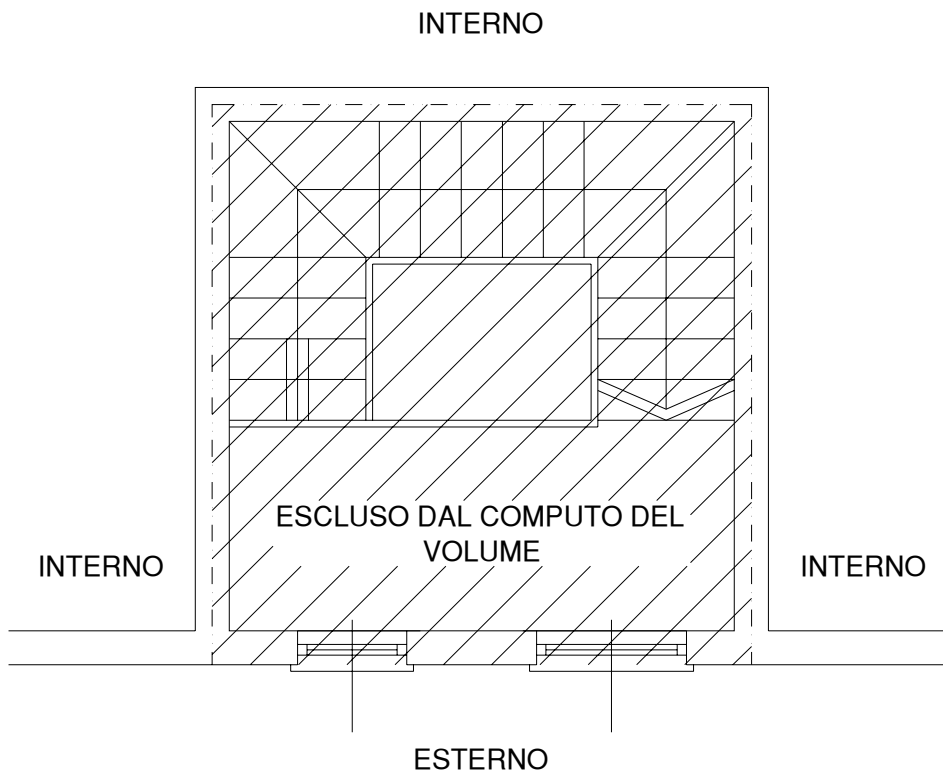
Nota:
Le altezze si computano dal pavimento del primo piano computabile al soffitto dell'ultimo.

Nei tetti con struttura in legno, l'altezza è da considerarsi fino ad intradosso dei travetti.

Sono ammesse tutte le agevolazioni previste dalle vigenti norme in tema di risparmio energetico nel calcolo dei volumi dell'involucro edilizio.

Allegato nr. 01

SCHEMA PLANIMETRICO PER IL COMPUTO DEL VOLUME DEI VANI SCALA

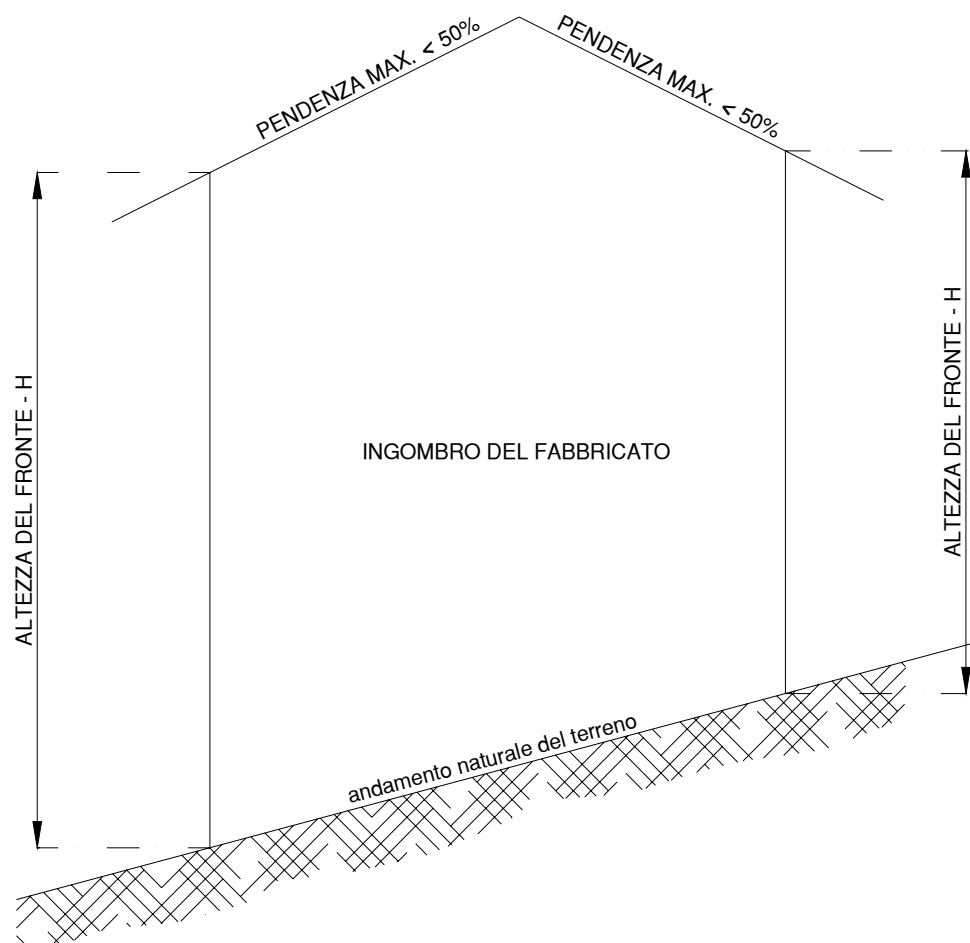


Si computano ai fini del calcolo del volume le porzioni di $\frac{1}{2}$ di muratura costituente confinamento dell'involucro esterno dei singoli alloggi, mentre si escludono le porzioni di muratura dei vani confinanti con l'esterno

Sono fatte salve tutte le disposizioni legislative per le agevolazioni volumetriche in tema di risparmio energetico.

Allegato nr. 02

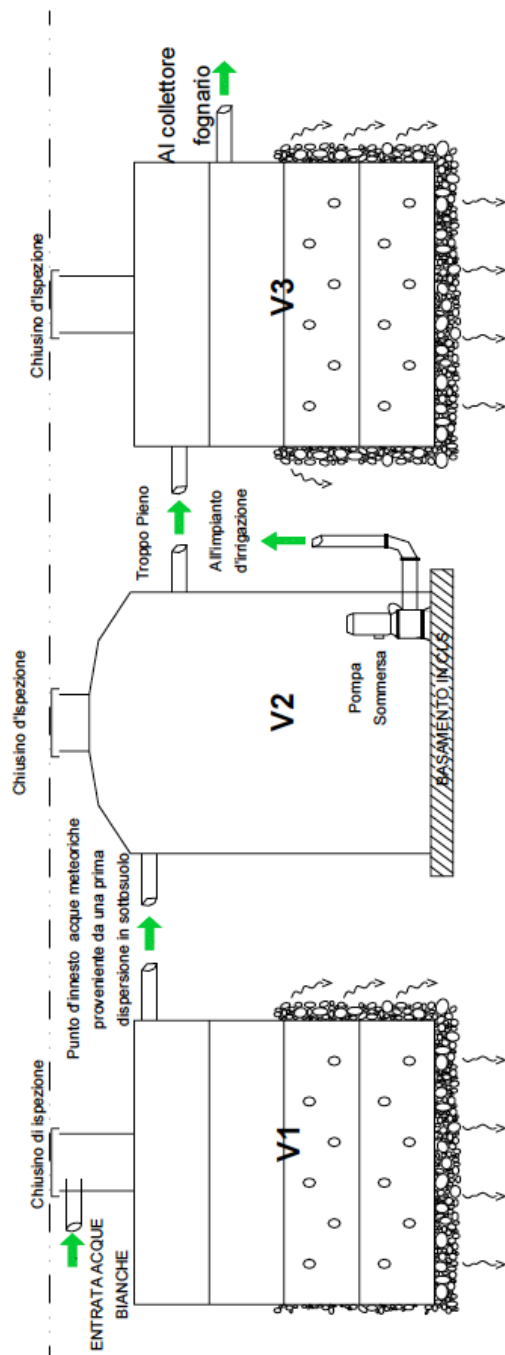
DETERMINAZIONE ALTEZZA DEI FRONTI



NOTA: La pendenza massima delle falde dei tetti deve essere del 50%

Allegato nr. 03

SCHEMA TIPO DEL SISTEMA DI SCARICO NEL SOTTOSUOLO



- V1: Vasca o pozzetto per la dispersione in sottosuolo delle acque piovane - Dimensioni e forma da determinare in funzione delle dimensioni del lotto e del fabbricato.
- V2: Vasca per il recupero delle acque piovane ai fini irrigui con troppo pieno e la predisposizione di pompa sommersa - Dimensioni da determinare in funzione delle dimensioni del lotto e del fabbricato.
- V3: Vasca di dispersione in sottosuolo delle eccedenze di acque bianche : costituita da anelli forati e fondo pendente con troppo pieno per collegamento alla fognatura. Dimensioni e forma da determinare in funzione delle dimensioni del lotto e del fabbricato .

Allegato nr. 04

DA ADOTTARE NEL CASO DI DELIBERAZIONE COMUNALE PREVISTA ALL'ART.2