

PROVINCIA DI BRESCIA  
COMUNE DI TEMÙ



01a- var1  
**NORME TECNICHE DI P.G.T.**  
1^VARIANTE

*Procedura amministrativa*

*Adozione: Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 10/04/2019*

*APPROVAZIONE: Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 11/10/2019*

Progettista: arch. Fausto Bianchi  
Coordinamento Generale P.G.T. e V.A.S.: pian. Fabio Maffezzoni  
Collaboratore: arch. Valentina Longo

## INDICE

<b>1. NORME GENERALI .....</b>	<b>7</b>
TITOLO I – PRINCIPI E FINALITÀ DEL PGT .....	7
ART. 1. <i>NATURA E CONTENUTI</i> .....	7
ART. 2. <i>OBIETTIVI</i> .....	7
ART. 3. <i>ATTI COSTITUENTI IL PGT</i> .....	8
ART. 4. <i>NORMA DI RACCORDO CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SETTORIALE</i> 8	
TITOLO II - NORME DI CARATTERE GENERALE .....	10
ART. 5. <i>APPLICAZIONE DELLE NORME DI CARATTERE GENERALE</i> .....	10
ART. 6. <i>RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI PIANO, DIFFORMITÀ FRA DISPOSIZIONI DIVERSE</i> .....	10
TITOLO III - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	11
ART. 7. <i>DESTINAZIONI D'USO</i> .....	11
ART. 8. <i>CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO</i> .....	11
ART. 9. <i>MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO</i> .....	14
TITOLO IV - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI .....	15
ART. 10. <i>DEFINIZIONI</i> .....	15
ART. 11. <i>RECINZIONI</i> .....	15
ART. 12. <i>MURI DI SOSTEGNO</i> .....	17
TITOLO V - DISCIPLINA DELLE DISTANZE .....	18
ART. 13. <i>DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI CON PROPRIETÀ DI TERZI (Dc)</i> .....	18
ART. 14. <i>DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)</i> .....	19
ART. 15. <i>DISTANZE TRA COSTRUZIONI (De)</i> .....	20
TITOLO VI - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI .....	22
ART. 16. <i>PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI</i> .....	22
TITOLO VII - DISPOSIZIONI GENERALI DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE .....	24
ART. 17. <i>DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI</i> .....	24
ART. 18. <i>AREE DI PERTINENZA DIRETTA ED INDIRECTA DEGLI INTERVENTI</i> .....	24
ART. 19. <i>ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA</i> .....	25
ART. 20. <i>ACCERTAMENTO DELLE SUPERFICI</i> .....	26
ART. 21. <i>AREE DEMANIALI</i> .....	26
ART. 22. <i>COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PGT</i> .....	26
ART. 23. <i>RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI</i> .....	27
ART. 24. <i>ABITAZIONE PRINCIPALE PER RESIDENTI</i> .....	27
ART. 25. <i>MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</i> .....	27
TITOLO VIII – NORME GENERALI DI TUTELA DEL PAESAGGIO, DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO .....	29
ART. 26. <i>COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT (PIANO DEL PAESAGGIO COMUNALE)</i> .....	29
ART. 27. <i>PIANO PAESISTICO DI CONTESTO</i> .....	29
ART. 28. <i>VALUTAZIONE PAESISTICA DELLE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE TERRITORIALE PRESENTI E FUTURE</i> .....	30
ART. 29. <i>INDICAZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI</i> .....	30
ART. 30. <i>PRESCRIZIONI PAESISTICHE SPECIFICHE</i> .....	31
ART. 31. <i>NORME PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI</i> .....	38
ART. 32. <i>CORRIDOI ECOLOGICI E DOTAZIONI A VERDE</i> .....	38
ART. 33. <i>VARCHI A RISCHIO DI OCCLUSIONE</i> .....	38
ART. 34. <i>CONSERVAZIONE E RECUPERO DEL PATRIMONIO GEOMORFOLOGICO</i> .....	38
ART. 35. <i>RETE NATURA 2000</i> .....	39
TITOLO IX - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE .....	41
ART. 36. <i>AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI</i> .....	41

ART. 37.	TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE .....	41
ART. 38.	NORME PROCEDURALI DI NATURA URBANISTICA.....	42
ART. 39.	IMPIANTI DELLA RETE DISTRIBUTIVA DEI CARBURANTI .....	42
ART. 40.	NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.....	43
ART. 41.	NORME SPECIALI PER DISCOTECHES E SALE DA BALLO.....	45
TITOLO X – VINCOLI, RISPETTI .....		46
ART. 42.	RICOGNIZIONE DEI VINCOLI.....	46
ART. 43.	TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE .....	46
ART. 44.	BENI STORICO CULTURALI .....	47
ART. 45.	AMBITI TERRITORIALI RICOMPRESI NEL PARCO NAZIONALE DELLO STELVIO E NEL PARCO NATURALE E REGIONALE DELL’ADAMELLO.....	47
ART. 46.	ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	48
ART. 47.	DISCIPLINA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI .....	48
ART. 48.	AREE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	49
ART. 49.	DISTANZE DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DAGLI AMBITI RESIDENZIALI .....	49
ART. 50.	ARRETRAMENTO EDIFICATORIO.....	50
ART. 51.	DISCIPLINA INERENTE LA PROTEZIONE DALLE ESPOSIZIONI A CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI E NUOVI ELETTRODOTTI.....	50
ART. 52.	LINEE GUIDA PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR 51	51
TITOLO XI – SISTEMA DELLA MOBILITÀ .....		52
ART. 53.	DISCIPLINA INERENTE IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	52
ART. 54.	MEZZI PUBBLICITARI.....	53
ART. 55.	FASCE DI RISPETTO STRADALI.....	53
ART. 56.	CORRIDOI DI SALVAGUARDIA INFRASTRUTTURALE DI PROGETTO .....	54
ART. 57.	PERTINENZE DELLE STRADE.....	54
ART. 58.	VIABILITÀ DA ATTUARSI NEI PIANI ATTUATIVI E NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	55
ART. 59.	PERCORSI CICLOPEDONALI .....	55
TITOLO XII – ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI.....		57
ART. 60.	FATTIBILITÀ GEOLOGICA E INVARIANZA IDRAULICA .....	57
ART. 61.	CORSI D’ACQUA .....	58
ART. 62.	VINCOLO IDROGEOLOGICO .....	58
ART. 63.	ZONA DI TUTELA ASSOLUTA E ZONA DI RISPETTO DEI POZZI DELL’ACQUEDOTTO .....	58
TITOLO XIII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE DEI NAF E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO E DIRITTI IN VIRTÙ DELLA DESTINAZIONE		
ALBERGHIERA-TURISTICO RICETTIVA.....		61
ART. 64.	PEREQUAZIONE .....	61
ART. 65.	COMPENSAZIONE .....	62
ART. 66.	INCENTIVAZIONE .....	63
ART. 67.	BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE.....	65
ART. 68.	CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SL A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO .....	66
ART. 69.	DIRITTI EDIFICATORI ESISTENTI .....	67
ART. 70.	DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....	67
TITOLO XIV - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE.....		68
ART. 71.	TITOLI EDILIZI IN CORSO DI EFFICACIA.....	68
ART. 72.	PIANI ATTUATIVI VIGENTI.....	68
ART. 73.	RAPPORTI DI NATURA CIVILISTICA TRA LOTTI CONFINANTI .....	70
ART. 74.	ABROGAZIONE DI NORME .....	70
ART. 75.	DEROGHE.....	70
TITOLO XV – NORME FINALI .....		70

ART. 76. CABINE DI TRASFORMAZIONE ENERGIA ELETTRICA .....	70
<b>2. DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>72</b>
TITOLO XVI – DISPOSIZIONI PRELIMINARI, PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI .....	72
ART. 77. ELENCO E RINVIO A DISPOSIZIONI DI PIANO .....	72
ART. 78. EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO: PRESCRIZIONI, INDIRIZZI .....	72
ART. 79. INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI E PER IL PIANO DELLE REGOLE .....	73
ART. 80. PRESCRIZIONI PAESISTICHE PER IL DOCUMENTO DI PIANO .....	73
TITOLO XVII - AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	74
ART. 81. INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE .....	74
ART. 82. ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI .....	74
ART. 83. MODALITÀ DI INTERVENTO .....	75
ART. 84. INTERVENTI SUI FABBRICATI ESISTENTI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE. ....	75
ART. 85. AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE .....	76
ART. 86. AMBITI DI TRASFORMAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO (ATA) .....	76
ART. 87. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR) .....	77
ART. 88. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI (ATP) .....	82
TITOLO XVIII – NORME FINALI .....	83
ART. 89. TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO .....	83
ART. 90. INDICATORI PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	83
<b>3. PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>85</b>
TITOLO XIX – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E FINALITÀ .....	85
ART. 91. ELENCO E RINVIO A DISPOSIZIONI DI PIANO .....	85
ART. 92. FINALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI .....	85
TITOLO XX – INDIVIDUAZIONE SERVIZI .....	87
ART. 93. AMBITI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE .....	87
ART. 94. AREE PER LA MOBILITÀ .....	94
ART. 95. ATTREZZATURE RELIGIOSE .....	94
ART. 96. REALIZZAZIONE E IL MANTENIMENTO DI CAMPI NOMADI .....	94
ART. 97. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E EDILIZIA CONVENZIONATA .....	95
ART. 98. INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI FISSI DI TELECOMUNICAZIONE .....	95
ART. 99. RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	95
TITOLO XXI – MODALITÀ ATTUATIVE E SERVIZI MINIMI .....	96
ART. 100. MODALITÀ ATTUATIVE .....	96
ART. 101. SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI. ....	97
ART. 102. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E RELATIVI ONERI .....	101
ART. 103. MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE .....	102
<b>4. PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>103</b>
TITOLO XXII - DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....	103
ART. 104. ELENCO E RINVIO A DISPOSIZIONI DI PIANO .....	103
ART. 105. AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE. ....	103
ART. 106. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....	104
ART. 107. PRESCRIZIONI PAESISTICHE PER IL PIANO DELLE REGOLE .....	104
TITOLO XXIII – NORME DI GOVERNO DEGLI AMBITI URBANI E TERRITORIALI .....	105
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	105
ART. 108. ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO .....	105
ART. 109. INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO .....	106
ART. 110. EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE .....	106
CAPO II – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	108

<i>ART. 111.</i>	<i>NORME GENERALI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E PER GLI EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE</i>	<i>108</i>
<i>ART. 112.</i>	<i>NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....</i>	<i>119</i>
<i>ART. 113.</i>	<i>AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE.....</i>	<i>123</i>
<i>ART. 114.</i>	<i>VERDE PRIVATO.....</i>	<i>135</i>
<i>ART. 115.</i>	<i>AMBITI ARTIGIANALI .....</i>	<i>137</i>
<i>ART. 116.</i>	<i>DEPOSITI DI MATERIALE DA RIQUALIFICARE .....</i>	<i>141</i>
<i>ART. 117.</i>	<i>AMBITI ALBERGHIERI / TURISTICO-RICETTIVI.....</i>	<i>143</i>
<i>ART. 118.</i>	<i>CAMPEGGI.....</i>	<i>146</i>
<i>ART. 119.</i>	<i>AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO ESISTENTI E DI PROGETTO.....</i>	<i>149</i>
<i>ART. 120.</i>	<i>AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....</i>	<i>149</i>
<i>ART. 121.</i>	<i>ATTREZZATURE PER LA PRATICA DELLO SCI .....</i>	<i>149</i>
<b>CAPO III – AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA E AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE.....</b>		
<i>ART. 122.</i>	<i>AMBITI TERRITORIALI .....</i>	<i>150</i>
<i>ART. 123.</i>	<i>RIEDIFICAZIONE DEI RUDERI.....</i>	<i>160</i>
<b>5.ALLEGATI.....</b>		<b>161</b>
<b>ALLEGATO 1.</b>	<b>ELENCO ELABORATI PGT.....</b>	<b>161</b>
<b>ALLEGATO 2.</b>	<b>DEFINIZIONI .....</b>	<b>167</b>

## 0. ABBREVIAZIONI

A.C.: Amministrazione Comunale

C.C.: Consiglio Comunale

U.T.C.: Ufficio Tecnico Comunale

RLI: Regolamento Locale di Igiene

REC: Regolamento Edilizio Comunale

PTR: Piano Territoriale Regionale;

PTCP: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

PRG: Piano Regolatore Generale

PGT: Piano di Governo del Territorio;

DdP: Documento di Piano;

PdR: Piano delle Regole;

PdS: Piano dei Servizi;

VAS: Valutazione Ambientale Strategica;

PA: Piani attuativi (comprendono i Piani attuativi speciali e i Piani attuativi comunali);

PAS: Piani attuativi speciali;

PII: Programmi Integrati di Intervento;

SUAP: Sportello Unico per le Attività Produttive

PAC: Piani attuativi comunali;

PP: Piano Particolareggiato;

PL: Piano di Lottizzazione;

PR: Piano di Recupero;

PEEP: Piano di zona per l'Edilizia Economica Popolare;

PIP: Piano per gli Insediamenti Produttivi;

PdC: Permesso di costruire

PCC: Permesso di costruire convenzionato

DIA: Denuncia Inizio Attività

SCIA: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

s.m.i.: Successive Modifiche ed Integrazioni

# 1. NORME GENERALI

## TITOLO I – PRINCIPI E FINALITÀ DEL PGT

### ART. 1. NATURA E CONTENUTI

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT), in riferimento alla LR 12/2005 e s.m.i., definisce e disciplina l'assetto e l'uso dell'intero territorio del Comune di Temù, nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

2. Il Piano di Governo del Territorio è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale e territoriale-urbanistica di livello regionale, provinciale, della Comunità Montana di Valle Camonica, del Parco dell'Adamello, del Parco dello Stelvio e del Programma di Sviluppo Turistico del Sistema Turistico Interregionale Adamello e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

### ART. 2. OBIETTIVI

1. Il Piano di Governo del Territorio di Temù ha come obiettivi principali:

Temi	Obiettivi generali
AMBIENTE	Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali
DIFESA DEL SUOLO	Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi
PAESAGGIO	Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio
SVILUPPO RURALE	Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente
TURISMO	Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità
ENERGIA	Promuovere l'uso sostenibile delle risorse
MOBILITÀ	Migliorare il sistema della mobilità con particolare attenzione alla creazione di percorsi ciclo-pedonali.
PRODUTTIVO TERZIARIO	Consolidamento degli ambiti produttivi e terziari con il miglioramento della qualità paesaggistica generale.

### **ART. 3. ATTI COSTITUENTI IL PGT**

1. Il Piano di Governo del Territorio è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano
- Piano dei Servizi
- Piano delle Regole

2. Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

3. Il PGT è costituito dagli elaborati riportati nell'ALLEGATO 1. Elenco elaborati PGT alle presenti norme.

### **ART. 4. NORMA DI RACCORDO CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SETTORIALE**

1. Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle disposizioni dettate dagli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale, provinciale e comunale, dal Regolamento Locale di Igiene, dal Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, secondo la rispettiva competenza. Al fine di assicurare la coerenza delle azioni di governo, l'integrazione delle politiche settoriali, il coordinamento territoriale e fattoriale degli interventi, l'A.C. provvede, nei modi e nei termini definiti dalla legislazione vigente e dagli atti di programmazione settoriale e intersettoriale, a sottoporre ad accertamento di coerenza e compatibilità i piani e i programmi comunali vigenti con gli atti della pianificazione territoriale e, laddove necessario, alla loro armonizzazione con il PGT.

2. Al fine di garantire il pieno raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti dal PGT, l'A.C. può promuovere studi e ricerche, programmi di intervento e piani settoriali per approfondimenti conoscitivi e per la definizione di politiche strategiche connesse ai sistemi paesistici e territoriali e agli assetti infrastrutturali e urbani (piano urbano del traffico, programmi di miglioramento agricolo-ambientale, piani particolareggiati e piani attuativi per la valorizzazione dei [nuclei di antica formazione](#), ecc...).

#### **4.1. Piano Territoriale Regionale (PTR)**

1. Il PTR costituisce il quadro di riferimento per la programmazione e la pianificazione a livello regionale.

2. Il Piano Territoriale Regionale, è stato approvato con DCR n. 951 del 19 gennaio 2010 ed ha acquistato efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010.

3. Il Consiglio Regionale della Lombardia, con DCR n. 56 del 28 settembre 2010 ha successivamente approvato alcune modifiche ed integrazioni al Piano Territoriale Regionale (PTR).



4. Come previsto dall'articolo 22 della l.r. 12/2005 il PTR è stato poi aggiornato annualmente mediante il programma regionale di sviluppo, ovvero mediante il documento strategico annuale:

- l'aggiornamento 2011 è stato approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 276 del 8 novembre 2011, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 48 del 1 dicembre 2011;
- l'aggiornamento 2012/2013 è stato approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 78 del 9 luglio 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 30 del 23 luglio 2013.
- L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con d.c.r. n. 1676 del 28 novembre 2017 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 51 del 21 dicembre 2017).

5. Il PGT è coerente con il PTR aggiornato con DCR n. n. 1676 del 2017.

6. Il consiglio regionale con la delibera n. 411 del 19 dicembre 2018 ha approvato la variante di Integrazione al PTR prevista dalla l.r. n. 31 del 2014 in materia di riduzione del consumo di suolo.

#### **4.2. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)**

1. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 22 del 21 aprile 2004, è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della Provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale. Il PTCP esprime indirizzi, direttive e prescrizioni secondo la disciplina dettata dalle Norme di Attuazione dello stesso e ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..

2. Con delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 31/03/2009 è stata adottata la variante di adeguamento del PTCP alla LR 12/2005. La variante conferma la struttura generale del PTCP vigente e approfondisce i temi di prescrivibilità della LR 12/05 e il ruolo di coordinamento della Provincia. In particolare la variante puntualizza, nella parte I delle NTA, le procedure di concertazione fra enti, di attuazione del PTCP e di aggiornamento e variante allo stesso; definisce, di concerto con i comuni interessati, gli ambiti agricoli strategici e aggiorna la disciplina delle salvaguardie infrastrutturali.

3. Il PGT è coerente con il PTCP vigente ed adottato.

4. Nella seduta del 19.01.2017, del Comitato di Coordinamento e di Indirizzo, sono state approvate le Linee guida per la predisposizione del Piano e del Regolamento del Parco e con atto n. X/7496 (Giunta Regione Lombardia) del 11/12/2017 si è dato avvio ai procedimenti per l'approvazione del Piano e del Regolamento del Parco.

## **TITOLO II - NORME DI CARATTERE GENERALE**

### **ART. 5. APPLICAZIONE DELLE NORME DI CARATTERE GENERALE**

1. La cogenza giuridica e la definizione del regime giuridico del suolo, vengono definiti dai "TITOLI" di cui sono composte le presenti NTA, secondo i disposti della LR 12/2005 e s.m.i..
2. I presenti articoli normativi di cui al "TITOLO II - NORME DI CARATTERE GENERALE" sono comuni e disciplinano tutti gli atti costituenti il PGT (DdP, PdS, PdR), e si applicano agli interventi di carattere edilizio ed urbanistico inerenti l'intero territorio comunale.
3. I successivi titoli definiscono gli atti costituenti il PGI (DdP, PdS, PdR) e per ognuno sono riportati gli articoli normativi di appartenenza.
4. Le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati costituenti il PGI sono disciplinate dalle presenti norme e ne condividono i caratteri di efficacia e di obbligatorietà d'applicazione.
5. I contenuti degli elaborati grafici costituenti il PGI non costituiscono presupposto di legittimità dello stato di fatto.

### **ART. 6. RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI PIANO, DIFFORMITÀ FRA DISPOSIZIONI DIVERSE**

1. In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il PGT, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
  - 1) disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
  - 2) disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il valore conformativo delle stesse.
  - 3) disposizioni contenute nel Documento di Piano.
2. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono:
  - 1) fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
  - 2) fra tavole di Piano e NTA del DdP, quest'ultima;
  - 3) fra tavole di Piano e relazione del DdP, quest'ultima;
  - 4) fra relazione del DdP e NTA del DdP, quest'ultima.
3. In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.
4. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono:
  - 1) fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
  - 2) fra tavole e norme, queste ultime.

## **TITOLO III - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO**

### **ART. 7. DESTINAZIONI D'USO**

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

2. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PGT a titolo di pertinenza o custodia.

3. L'insediamento delle attività di distribuzione dei carburanti e dei servizi di telefonia in sede fissa, è comunque regolamentata dalle specifiche normative richiamate nelle presenti norme.

4. Per usi o destinazioni esistenti s'intendono quelli a cui sono adibiti complessi e fabbricati con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alla situazione reale verificata dall'U.T.C. prima della adozione del piano per gli edifici che non siano stati assoggettati a specifica autorizzazione; per gli edifici costruiti con permesso di costruire e/o DIA o altro atto autorizzativo vale la destinazione d'uso indicata nella stessa.

### **ART. 8. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

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

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	DESCRIZIONE	SPECIFICAZIONE
RESIDENZA	Residenza	Residenza	Residenza
			Attività professionali annesse all'abitazione del titolare
			Bed & Breakfast
ATTIVITÀ PRIMARIE	Agricoltura	Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. e leggi nazionali in materia	Produzione agricola, commercializzazione e allevamento
			Agriturismo
			Residenza del proprietario del fondo agricolo, del conduttore del fondo agricolo, dei dipendenti dell'azienda agricola

ATTIVITÀ SECONDA RIE	Industria	Attività industriali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi	Residenza di servizio all'attività produttiva per il personale gerente, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima di 150 mq di SL per attività. È possibile in casi di particolare necessità arrivare a 300 mq di SL per attività e comunque la residenza non potrà superare il 40% della SL dell'attività.
	Artigianato	Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi	
	Artigianato di servizio	Piccolo artigianato a servizio della residenza purché non molesto con non più di n. 9 addetti : restauratore, falegname, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc.	
	Depositi e magazzini	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non al servizio di attività insediate nell'ambito	
	Attività di rottamazione	Attività di rottamazione	
	Logistica	L'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000.	
	Attività estrattiva	Consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlata alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni	
	Impianti idroelettrici a produzione di energia	Sono costituite da edifici con relative pertinenze e tutti gli elementi atti allo svolgimento della attività	
ATTIVITÀ TERZIARIE- COMMER- CIO	Esercizio di vicinato	Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D.lgs. n. 114/98 fino a mq 150	
	Medie strutture di vendita	Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D.lgs. n. 114/98 da 151 mq. fino a 1.500 mq.	
	Grande struttura di vendita	Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D.lgs. n. 114/98 >1500 mq	
	Centro commerciale	Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g) del D.lgs. n. 114/98	
	Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D.lgs. n. 114/98	
	Commercio specializzato nella vendita di	Commercio specializzato nella vendita di generi strumentali e atipici a consegna differita (es. concessionarie di autoveicoli, materiali edili ecc.)	

	generi atipici		
	Bar e ristoranti	Bar e ristoranti	
	Distribuzione carburanti	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse	
	Centri di telefonia in sede fissa	Centri di telefonia in sede fissa	
	Discoteche	Discoteche	
ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI	Uffici, studi professionali e medici	Uffici e piccoli studi professionali e medici	Uffici, studi professionali e medici
			Agenzie bancarie e di consulenza finanziaria
			Associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali ecc.
	Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo	
ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE	Strutture ricettive alberghiere: alberghi o hotel	Sono alberghi o hotel le strutture con capacità ricettiva totale o prevalente in camere, con eventuale capacità ricettiva residuale in unità abitative.	Definizione come da L.R. 27/2015 e s.m.i.
	Strutture ricettive alberghiere: residenze turistico-alberghiere	Sono residenze turistico-alberghiere le strutture ricettive con capacità ricettiva totale o prevalente in unità abitative e con eventuale capacità ricettiva residuale in camere. Sono comprensive degli: a) alberghi diffusi; b) condhotel.	
	Strutture ricettive non alberghiere	Le strutture ricettive non alberghiere si distinguono in: a) case per ferie; b) ostelli per la gioventù; c) foresterie lombarde; d) locande; e) case e appartamenti per vacanze; f) bed & breakfast; g) rifugi alpinistici, rifugi	

		escursionistici e bivacchi fissi.	
	Strutture ricettive non alberghiere: Aziende ricettive all'aria aperta	Le aziende ricettive all'aria aperta, in relazione alle caratteristiche strutturali e ai servizi che offrono, si distinguono in villaggi turistici, campeggi e aree di sosta.	
ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	Attrezzature private	Attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive, al tempo libero ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi.	
	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e altri servizi come definiti nel Piano dei Servizi.	
	Impianti tecnologici	Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti assimilabili agli impianti tecnologici definiti nel Piano dei Servizi all'art.93.8 "Sistema impianti tecnologici (IT)".	

## ART. 9. MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. I mutamenti di destinazione d'uso sono assoggettati alla disciplina di cui agli articoli 51, 52 e 53 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

2. I mutamenti di destinazione d'uso comportano il reperimento di eventuali aree o dotazioni aggiuntive per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, qualora la nuova destinazione d'uso comporti una dotazione di servizi maggiore di quella della destinazione in atto. La dotazione di servizi di riferimento è quella stabilita dal PdS all'ART. 101 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI". Le modalità per il reperimento delle eventuali dotazioni aggiuntive sono determinate dal Comune in idoneo atto unilaterale d'obbligo o convenzione, che costituisce parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo. In luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, il Comune, nei limiti di cui alle disposizioni del PdS, può accettare la cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

3. Fatte salve le norme emanate in materia dagli organi territorialmente competenti, ogni cambio di destinazione d'uso relativo ad aree produttive, od altrimenti utilizzate, che siano state oggetto di attività potenzialmente inquinanti, deve essere preceduto da una indagine tecnica, svolta da figure professionalmente abilitate, che verifichi l'idoneità dei suoli a ricevere le nuove destinazioni d'uso, siano esse realizzate con o senza interventi di carattere edilizio o urbanistico; nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e soprattutto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

## **TITOLO IV - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI**

### **ART. 10. DEFINIZIONI**

1. Al fine di individuare e controllare i requisiti edilizi ed urbanistici delle trasformazioni d'uso del suolo e degli interventi edilizi, sono assunti dalle presenti norme gli indici e parametri, riportati nel nuovo Regolamento Edilizio, di seguito elencati con le relative definizioni e per completezza di riferimento nell'ALLEGATO 2. Definizioni.

2. Gli indici e i parametri rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, sono espressi nei singoli ambiti urbanistici e costituiscono riferimento per la verifica di conformità tecnica degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi.

3. L'utilizzazione totale degli indici edificatori, applicata ad una determinata superficie in base ad un qualsiasi atto autorizzativo, esclude ogni richiesta successiva di altro atto autorizzativo, su tutto o parte della superficie originaria, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo il caso di demolizione, ricostruzione o ristrutturazione edilizia.

4. L'applicazione di questa norma riguarda tutte le costruzioni esistenti e quelle da realizzare in base al PGT.

### **ART. 11. RECINZIONI**

#### **11.1. Principi generali**

1. Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.

2. In caso di [suolo naturale](#) non orizzontale, l'altezza è da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni di immobile.

3. Per recinzioni fisse si intendono chiusure perimetrali degli spazi aperti, realizzate con tecniche costruttive finalizzate al perseguimento della durata pluriennale del manufatto, indipendentemente dalla destinazione dello stesso.

4. Per recinzioni temporanee a scopo agro - silvo - pastorale si intendono chiusure perimetrali degli spazi aperti, realizzate con tecniche costruttive che consentono il pronto e completo

allontanamento del manufatto al cessare delle condizioni tecniche che ne hanno determinato la necessità.

5. Le recinzioni nel preservare la sicurezza e l'incolumità pubblica devono salvaguardare i valori scenici e paesaggistici, l'integrità spaziale e funzionale degli ecosistemi naturali, con particolare riguardo alla mobilità della fauna e alla possibilità per la stessa di accedere ad aree di alimentazione e rifugio.

6. Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente sulla proprietà privata, salvo casi particolari che potranno essere autorizzati dall'A.C.

7. Sono ammesse le recinzioni in verde realizzate con siepi o filari arbustivi. È sempre vietato l'uso di filo spinato.

8. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno m. 3,00 riducibili a m. 0,50 con cancello dotato di apertura radiocomandata e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi.

9. Tutte le recinzioni devono essere costruite con materiali e tipologie tradizionali, decorose ed in armonia con l'ambiente in cui si inseriscono.

10. In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità.

11. La distanza delle recinzioni dal confine stradale deve in ogni caso essere conforme alle disposizioni di cui al:

- Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e s.m.i.;
- Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana (PTVE) della Provincia di Brescia.

## **11.2. Recinzione negli Ambiti Territoriali**

a) 1. Negli ambiti territoriali è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse salvo negli ambiti agricoli marginali all'abitato dove è possibile recintare limitate superfici, previo parere della commissione del paesaggio.

2. Negli ambiti territoriali interessati dal Parco Regionale dell'Adamello si applica il "REGOLAMENTO D'USO PER LA REALIZZAZIONE DI RECINZIONI TEMPORANEE NEL TERRITORIO DEL PARCO DELL'ADAMELLO"

3. Negli ambiti territoriali esterni al parco dell'Adamello le recinzioni possono essere autorizzate secondo quanto sotto specificato:

- b) Nel caso di contenimento del bestiame, le recinzioni potranno essere realizzate con staccionate o con pali in legno collegati da correnti orizzontali o con filo elettrificato non pericoloso. La realizzazione di queste recinzioni è limitata esclusivamente ad ambiti in presenza di attività agricola imprenditoriale.
- c) È permessa la recinzione di edifici residenziali isolati e della loro relativa pertinenza per un massimo di 5 volte la superficie coperta dell'edificio principale.
- d) La recinzione di piccoli orti familiari è consentita esclusivamente nelle immediate vicinanze di edifici rurali e per una superficie massima indicativa recintata di 50 mq. Al



cessare dell'utilizzo della superficie, la recinzione dovrà essere prontamente rimossa. Nel caso di interventi di altro genere dovrà essere valutato caso per caso dall'A.C..

### **11.3. Recinzione dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)**

1. È vietato delimitare spazi privati all'interno di corti con manufatti fissi o mobili di qualsiasi tipo che ne alterino l'unitarietà tipologica.
2. È consentito delimitare aree private prospicienti spazi pubblici esclusivamente mediante muretti in pietrame locale, intonacati raso sasso o al rustico, di altezza non superiore a m. 0,70. L'altezza totale della recinzione dovrà essere compresa tra m. 1,50 e m. 1,80: la scelta del tipo di manufatto sarà autorizzato dall'U.T. comunale in relazione alle caratteristiche dell'edificio e dello spazio pubblico adiacente.
3. Altre aree private (orti, broli, giardini, ecc.) potranno essere recintate preferibilmente con tondame naturale di castagno o altra specie autoctona, di altezza massima m. 1,50, con pali infissi nel terreno e collegati da correnti orizzontali oppure recintate con rete zincata a maglia quadrata sciolta sostenuta da pali in legno o ferro di altezza massima, fuori terra, m. 1,50. L'eventuale fondazione in cls dovrà essere tassativamente a filo del piano di campagna. In nessun caso è consentito l'impiego di rete plastificata.
4. Le recinzioni esistenti in contrasto con le presenti norme dovranno adeguarsi ai commi precedenti solo se verranno previsti interventi di modifica e/o sostituzione significativi e rilevanti. Potranno adeguarsi anche per singoli stralci significativi.

### **11.4. Recinzione negli ambiti del tessuto urbano consolidato e negli ambiti di trasformazione**

1. Tutte le recinzioni, siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono avere altezza non superiore a 1,80 m., costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di 0,60 m., misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso la proprietà privata, e dalla quota di marciapiede (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.
2. Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 20% dell'intero sviluppo della recinzione per tratti non superiori a 10,00 m. e non ostacolanti la visibilità lungo la strade soggette a traffico veicolare.

## **ART. 12. MURI DI SOSTEGNO**

1. È ammessa la realizzazione di muri di contenimento in conformità al codice civile.
2. L'A.C. può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela delle caratteristiche ambientali; a tale scopo essa ha inoltre la facoltà di imporre l'uso dei materiali specifici per le parti a vista, quali pietre naturali, ecc. e di richiedere la piantumazione di verde vivo al fine di coprire le pareti nude.

## TITOLO V - DISCIPLINA DELLE DISTANZE

### ART. 13. DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI CON PROPRIETÀ DI TERZI (Dc)

1. Per distanza delle costruzioni dal confine con proprietà di terzi finitime, si intende la distanza minima dalla [superficie coperta](#), misurata in proiezione orizzontale dai confini del lotto di proprietà.

2. Negli interventi di [nuova costruzione](#), di [ristrutturazione edilizia](#) comportante [demolizione](#) e [ricostruzione](#), la distanza minima non può essere inferiore a metri **5,00**. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere tale misura. E' esclusa dalla prescrizione del rispetto delle distanze minime la ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione parziale, nel rispetto della volumetria, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3. È ammessa l'edificazione sul confine e/o a distanza inferiore a quella prescritta (5 metri), nel rispetto degli articoli 873 e seguenti del Codice Civile, in caso di:

- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
- costruzioni in unione o in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, ai sensi degli articoli 873 e seguenti del Codice Civile con accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà;
- [manufatti accessori](#) e pertinenze aventi un'altezza massima in colmo di m. 3,00 e un'altezza media di m. 2,40.
- accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante convenzione o sottoscrizione degli elaborati depositata presso l'U.T..
- pareti dei manufatti seminterrati ciechi, aventi in ogni punto altezza al di sopra del suolo naturale inferiore a 1 metro. La distanza minima dal confine non può essere inferiore a metri 1,50 in quanto non considerata ai fini della determinazione dell'intercapedine dannoso sotteso dal DM 1444/'68.

4. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni [interrate](#); non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 3,00. Sono fatte salve in ogni caso le deroghe previste dalla normativa sul risparmio energetico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, previa verifica con i vincoli paesaggistici e con le proprietà prospicienti:

- a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc...) fatto salvo il rispetto degli art. 873 e seguenti del Codice Civile;

- b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, percorsi pedonali);
- c) a strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc...);
- d) ai manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini.

## ART. 14. DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)

1. Per distanza delle costruzioni dal confine con gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, si intende la distanza minima dalla [superficie coperta](#), misurata in proiezione orizzontale dai confini del lotto di proprietà.

2. Ferme restando le disposizioni dettate in materia dal regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495), negli interventi di [nuova costruzione](#), di [ristrutturazione edilizia](#) comportante [demolizione](#) e [ricostruzione](#), la distanza minima dal confine con gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, non può essere inferiore a m. 5,00; la distanza minima dalla viabilità pubblica o assoggettata all'uso pubblico non può essere inferiore a:

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

Per giurisprudenza ricorrente, è esclusa dalla prescrizione del rispetto delle distanze minime la ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3. Non sono considerati, ai fini del computo della distanza, i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 3,00, purché non compromettano la sicurezza stradale.

4. Distanze minori sono consentite in caso di edifici facenti parte di piani attuativi, quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso.

5. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, ciclopedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Ente comunale ad esclusione delle aree ricadenti o ricadute in piani attuativi.

6. Le distanze minime indicate, per ciascun ambito, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di piano e quelli stabiliti in sede di piano esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

7. Per la realizzazione di [piani interrati](#), la distanza minima dalle strade, prevista dal piano in tutti gli ambiti, è di m. 3,00, salvo ulteriori previsioni di allargamento stradale. Tale distanza minima non è applicabile entro le fasce di rispetto stradale cartografate.

8. È consentita la deroga alle distanze minime verso le strade comunali, così come disciplinate ai commi 2, 3 e 7, con atto debitamente registrato e trascritto, per motivi di interesse pubblico o in caso di allineamenti. Tale deroga deve rispettare le norme vigenti in

materia di sicurezza e il regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).

9. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.

10. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, previa verifica con i vincoli paesaggistici e con le proprietà prospicienti:

- a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc...) fatto salvo il rispetto degli art. 873 e seguenti del Codice Civile;
- b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, percorsi pedonali);
- c) a strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc...);

## ART. 15. DISTANZE TRA COSTRUZIONI (De)

1. Per distanza fra le pareti di costruzioni finitime, si intende la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale dalla [superficie coperta](#), di edifici antistanti. Tale distanza va considerata con riferimento agli edifici principali ed alle superfici accessorie. E' consentita l'edificazione di un nuovo fabbricato in aderenza alla parete priva di vedute di un fabbricato o di un manufatto a esso assimilabile preesistente, rispettandone gli allineamenti e l'altezza, previo accordo con il confinante.

2. Le distanze minime tra fabbricati per i diversi ambiti, se non specificato diversamente nella normativa d'ambito, sono stabilite come segue:

- [nuclei di antica formazione](#): per le operazioni di [risanamento conservativo](#) e per le eventuali [ristrutturazioni](#), anche attraverso [demolizioni](#) e [ricostruzioni](#), le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale e comunque nel rispetto del codice civile.
- [ambiti di trasformazione e PA](#): tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Per gruppi di edifici facenti parte di piani attuativi sono ammesse distanze minori.
- per tutti gli altri ambiti: negli interventi di [nuova edificazione](#), di [ristrutturazione edilizia](#) comportante [demolizione](#) e [ricostruzione](#), la distanza minima:
  - o tra pareti finestrate di edifici antistanti non deve essere inferiore a m. 10,00;
  - o tra pareti non finestrate di edifici antistanti può essere l'esistente e comunque mai inferiore a 6,00 metri (3 metri dal confine).
  - o pareti dei manufatti seminterrati ciechi, aventi in ogni punto altezza al di sopra del suolo naturale inferiore a 1 metro. La distanza minima non può essere inferiore a 3,00 metri (1,50 metri dal confine).

3. E' esclusa dalla prescrizione del rispetto delle distanze minime la ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione parziale, nel rispetto della volumetria, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

4. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza:

- le costruzioni interrato;
- i muri di cinta;
- le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 3,00.

5. Non fanno distanza le scale aperte di sicurezza imposte da normative e dalla legislazione vigente.

6. Sono fatte salve in ogni caso le deroghe previste dalla normativa sul risparmio energetico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

## TITOLO VI - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI

### ART. 16. PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

1. In ogni intervento -a qualsiasi attività destinato- di [nuova costruzione](#), di [ampliamento](#) del patrimonio edilizio esistente e di [demolizione](#) e successiva [ricostruzione](#), con esclusione della demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i..

2. Nelle nuove costruzioni, per le destinazioni seguenti devono essere garantite le seguenti quantità di posti auto privati:

Destinazione	Quantità spazi per parcheggi
Qualsiasi destinazione (comma 1)	1mq./10 mc. di <a href="#">volume urbanistico</a>
RESIDENZA	1mq./10 mc. di <a href="#">volume urbanistico</a> e con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare con <a href="#">SL</a> inferiore a mq. 60,00 e con un minimo di 2 posti auto ogni unità immobiliare con <a href="#">SL</a> superiore a mq. 60,00.
ATTIVITÀ PRIMARIE (Agricoltura)	<u>per la residenza agricola</u> : 1mq./10 mc. di <a href="#">volume urbanistico</a> e un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare; <u>per gli agriturismi</u> : un minimo di 1 posto auto ogni 3 posti a sedere
ATTIVITÀ SECONDARIE	1mq./10 mc. di volume urbanistico
ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO	1mq./10 mc. di <a href="#">volume urbanistico</a> e un minimo di 1 posto auto ogni 15 mq di <a href="#">SL</a>
ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI	1mq./10 mc. di <a href="#">volume urbanistico</a> e un minimo di 1 posto auto ogni 15 mq di <a href="#">SL</a>
ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE	1mq./10 mc. di <a href="#">volume urbanistico</a> e un minimo di 1 posto auto ogni camera
ATTREZZATURE PRIVATE	1mq./10 mc. di <a href="#">volume urbanistico</a>
ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	1mq./10 mc. di <a href="#">volume urbanistico</a>

3. Negli interventi:

- di ampliamento;
- di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti;
- soggetti a PA o a PCC;
- compresi all'interno dei nuclei di antica formazione

se non fosse possibile recuperare i parcheggi privati, è facoltà dell'A.C. chiedere la loro monetizzazione a valori reali. Per gli interventi di sola [nuova costruzione](#) è possibile la monetizzazione a valori reali solo per le quantità superiori ai minimi di legge.

4. Le superfici di cui sopra devono essere computate secondo i seguenti criteri:

- il volume di riferimento è quello virtuale.
- la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli, con l'esclusione degli spazi di manovra e delle rampe di accesso (il posto auto deve avere una dimensione minima di m. 2,50 x 5,00; il box singolo deve avere una dimensione interna minima di mt. 2,60 x 5,50);
- negli interventi di [ampliamento](#), ferma restando la dotazione di spazi per parcheggi preesistente, le superfici da destinare a parcheggio devono essere computate con riferimento al volume oggetto dell'ampliamento.

5. Per gli edifici a destinazione residenziale dovrà essere assicurata la dotazione minima di 1 posto auto ogni unità immobiliare.

6. È ammessa la realizzazione di spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti con l'osservanza delle disposizioni agli art. 66, 67, 68, 69 di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

### **16.1. Utilizzo del patrimonio comunale**

1. Il Comune, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere aree del proprio patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali.

2. La localizzazione di tali aree è individuata dal Comune.

3. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio alle disposizioni di cui all' articolo 68 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

## **TITOLO VII - DISPOSIZIONI GENERALI DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

### **ART. 17. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Gli interventi previsti nel PGT sono definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e all'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e, per quanto concerne la definizione di restauro, all'art. 29, comma 4, del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. Si rimanda inoltre a quanto previsto nel Regolamento Edilizio. Di seguito si riportano:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) nuova costruzione per tale intervento si intende l'edificazione di nuovi fabbricati o manufatti edilizi, tale definizione è relativa anche ad interventi da eseguire su area risultante da demolizione, (sono compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti);

2. Si definiscono i seguenti ulteriori interventi edilizi ammissibili:

- g) demolizione; per tale intervento si intende il completo abbattimento di fabbricati o manufatti edilizi esistenti;
- h) ricostruzione; per tale intervento si intende l'operazione congiunta della demolizione di un fabbricato o di un manufatto edilizio e la successiva edificazione di un nuovo fabbricato o manufatto edilizio, autorizzato con la stessa concessione;
- i) ampliamento; per tale intervento si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggiore volume e/o nuova maggiore superficie coperta;
- l) riedificazione dei ruderi; rientra nella ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Sulle modalità di riedificazione si rimanda all'ART. 123 "RIEDIFICAZIONE DEI RUDERI"

3. Successive norme di legge che modificheranno le presenti definizioni saranno prevalenti.

### **ART. 18. AREE DI PERTINENZA DIRETTA ED INDIRETTA DEGLI INTERVENTI**

1. Si definiscono aree di pertinenza diretta od indiretta degli edifici oggetto di interventi edilizi le superfici la cui capacità edificatoria è computata ai fini della realizzazione degli stessi in applicazione degli specifici indici previsti dal presente PGT. Si specificano in:



- Area di pertinenza diretta è l'area nell'ambito della quale viene realizzato l'intervento edilizio, previa acquisizione dei necessari titoli abilitativi;
- Area di pertinenza indiretta è l'area, anche non contigua a quella di pertinenza diretta, non direttamente interessata dalla realizzazione dell'intervento edilizio, ma la cui capacità edificatoria viene trasferita sull'area di pertinenza diretta per effetto della perequazione o per trasferimento di capacità edificatoria tra lotti edificabili.

2. Il trasferimento di capacità edificatoria tra lotti edificabili è ammesso anche per lotti non contigui a parità di destinazione e nel rispetto dei parametri di zona.

3. In caso di trasferimento di capacità edificatoria tra lotti edificabili l'area di pertinenza indiretta, ove non ceduta per la perequazione, deve essere asservita all'edificio, o alla porzione di edificio, di nuova costruzione con atto registrato e trascritto.

4. Un'area di pertinenza, sia diretta che indiretta, viene considerata satura quando la sua capacità edificatoria (in applicazione degli indici urbanistici di riferimento) risulta già essere stata computata ai fini della realizzazione degli interventi edilizi consentiti dal presente Piano.

5. Per l'acquisizione dei necessari titoli abilitativi a carattere edilizio (Permesso di Costruire/SCIA/DIA), anche se in esecuzione di preventivo piano attuativo, è richiesta l'individuazione planimetrica delle relative aree di pertinenza diretta o indiretta.

6. Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano delle Regole i nuovi lotti conseguenti potranno essere edificati fino al raggiungimento della edificabilità massima consentita dagli indici di riferimento. Tali indici dovranno essere verificati sia sull'originaria unitaria proprietà (tenuto conto anche di eventuali edifici esistenti), sia sul nuovo lotto ottenuto da frazionamento.

## **ART. 19. ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA**

1. In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi che incidono sui parametri di edificabilità (nuova costruzione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione), le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.

2. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.

3. L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita, non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia. Ferma restando l'utilizzazione ai fini edificatori che ha interessato precedentemente l'area asservita, è fatta salva la facoltà di utilizzare indici diversi, che si rendano applicabili successivamente all'asservimento, per effetto di variazione negli strumenti di pianificazione comunale.

4. Il vincolo di asservimento viene costituito mediante scrittura privata unilaterale concernente lo sfruttamento edilizio dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia o contestualmente alla presentazione di denuncia d'inizio dell'attività e da trascriversi in appositi registri comunali a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

5. L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo della edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, il volume o SL utilizzato, il relativo indice di edificabilità riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

6. L'A.C. raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

## **ART. 20. ACCERTAMENTO DELLE SUPERFICI**

1. Le quantificazioni delle superfici territoriali espresse nelle presenti norme, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi in relazione a idoneo rilievo topografico strumentale, da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ed asseverato da professionista abilitato alla progettazione. Ad analogo accertamento sono assoggettati i parametri definiti dalle presenti norme come "esistenti". La determinazione dei parametri di edificabilità è eseguita secondo le modalità di computo disciplinate nel TITOLO IV - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI delle presenti norme e con riferimento agli immobili legittimamente realizzati. A seguito di tale rilievo è possibile apportare marginali modificazioni ai perimetri dei PA.

2. L'individuazione della superficie e dei parametri accertati, costituisce allegato obbligatorio di ogni PA.

## **ART. 21. AREE DEMANIALI**

1. L'edificazione su aree di proprietà demaniale è concessa solo per la realizzazione di opere pubbliche, d'interesse pubblico o comunque soggette a servitù pubblica; non è ammessa l'edificazione per opere d'interesse privato quand'anche, per errore grafico nell'azonamento, tali aree abbiano quella destinazione, né è ammesso utilizzare l'edificabilità eventualmente concessa e concentrarla su aree di proprietà privata.
2. La norma di riferimento è il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 artt. 7, 8 e s.m.i..

## **ART. 22. COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PGT**

1. Le costruzioni esistenti, che alla data di adozione del PGT sono in contrasto con le destinazioni in esso definite, di cui sia possibile dimostrarne la legittimità, possono essere oggetto di interventi di [manutenzione ordinaria](#), [manutenzione straordinaria](#), [restauro e risanamento conservativo](#), anche nel caso di subentro, limitatamente alla conferma della destinazione in atto. Nel caso di interventi diversi da quanto indicato, è obbligatorio conformare la destinazione d'uso dei locali a quelle stabilite dalla norma di PGT relativamente alla zona di intervento.

2. Per gli edifici posti in zone suscettibili di esproprio, gli interventi di cui al precedente primo comma sono consentiti subordinatamente alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale venga stabilito che l'eventuale indennità espropriativa non terrà conto delle migliorie apportate con gli interventi medesimi.

## **ART. 23. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI**

1. Trovano applicazione le norme di cui agli **artt. 63, 64, 65 della L.R. 12/05** e s.m.i..

## **ART. 24. ABITAZIONE PRINCIPALE PER RESIDENTI**

1. È concesso ai cittadini residenti realizzare unità immobiliari con **SL** fino a **150 mq** per unità, da destinare a residenza principale. L'agevolazione è riservata ai cittadini residenti ed è regolata da apposita convenzione, in cui dovrà essere imposto al fabbricato il vincolo di destinazione ad "abitazione principale per residenti", con verifica dei requisiti soggettivi dei richiedenti. Tale agevolazione, in deroga al solo indice di edificabilità fondiaria, è ammessa in tutto il tessuto consolidato degli **AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE** nel rispetto dei diritti di terzi e dei parametri urbanistici ed edilizi di zona.

2. È concesso per una sola volta per la validità del PdR, un ampliamento una tantum delle unità immobiliari esistenti all'interno del TUC, destinate a prima casa, pari a **60 mq**. Tale ampliamento, finalizzato esclusivamente all'adeguamento igienico-funzionale, è consentito nel rispetto dei diritti di terzi, in deroga agli indici ed ai parametri delle singole zone urbanistiche, previa stipula di idonea convenzione con l'Amministrazione Comunale che regolamenti e verifichi i requisiti soggettivi ed oggettivi dichiarati. L'intervento edilizio proposto è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

## **ART. 25. MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/2005 "Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del **contributo di costruzione**", "da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità." Le maggiorazioni del contributo di costruzione in funzione delle caratteristiche territoriali e paesistiche per le aree considerate agricole di tutto il territorio comunale sono:

<b>Ambiti</b>	<b>Maggiorazione</b>
Interni al centro edificato	3%
Esterni al centro edificato	4%
Nelle parti di territorio vincolato	5%

2. Ai sensi dell'art. 5, comma 10 della L.R. 31/2014, Fino all'adeguamento del PGT alle disposizioni della LR 31/2014 e s.m.i., viene prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al **costo di costruzione** di cui all'articolo 16, comma 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 così determinata:

<b>Ambiti</b>	<b>Maggiorazione</b>
Interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato	5%
Interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato	20%

Tali importi sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

3. Le maggiorazioni previste nei commi precedenti sono da considerarsi cumulative.

## **TITOLO VIII – NORME GENERALI DI TUTELA DEL PAESAGGIO, DELL’AMBIENTE E DEL TERRITORIO**

### **ART. 26. COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT (PIANO DEL PAESAGGIO COMUNALE)**

1. Il Piano del Paesaggio Comunale (Tav. [“DP7 - Sintesi delle componenti paesistiche alla scala comunale”](#) e Tav. [“DP8 - Scomposizione del territorio in classi di sensibilità paesistica”](#)), componente del PGT così come indicato dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. al quale viene attribuito un particolare valore nel processo di costruzione del complesso sistema di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio, è finalizzato alla ricognizione dei beni di interesse paesaggistico o storico monumentale, nonché delle relative aree di rispetto ai sensi della Legge Regionale n. 12/05 e s.m.i. alla lettera “b” comma 1 art. 8, alla lettera “b” comma 1 art. 10, lettera “e” al punto 2 dell’art. 10, nonché ai sensi del comma 2 art. 10 per i beni individuati, nonché per tutto il territorio comunale vengono dettate specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione coerenti con quanto disposto dal D.Lgs. 42/04 e s.m.i. “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, dal PTR, e dal vigente PTCP.

2. Per ciò che attiene alla componente paesistica del PGT si rimanda, per le norme di carattere generale, allo specifico allegato normativo [“02 - Norme Tecniche di PGT per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio”](#), fatte salve le eventuali prescrizioni specifiche afferenti ai singoli ambiti urbanistici o ai singoli comparti e/o ai singoli lotti o immobili oggetto di intervento puntualizzate nelle presenti norme.

### **ART. 27. PIANO PAESISTICO DI CONTESTO**

1. Gli interventi di trasformazione urbanizzativi previsti, non attuati nel PRG e riconfermati nel PGT, nonché le trasformazioni ricadenti negli areali delle “componenti di rilevanza paesistica” e comunque tutti gli ambiti di nuova espansione (soggetti a piano attuativo) sono soggetti a piano paesistico di contesto.

2. Gli elaborati di tali piani dovranno:

- a) rappresentare in scala adeguata la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto del contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe a quella oggetto dell’intervento, contenute entro coni visuali significativi.
- b) consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d’impatto che le previsioni di intervento avrebbero nell’ambiente circostante al fine di dimostrare che l’intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- c) contenere gli elaborati necessari alla individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica di compatibilità tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;

d) comprendere un "progetto del verde" inteso come sistemazioni vegetali degli spazi liberi da edificazione e/o interventi di mitigazione ambientale e visiva.

3. Prevalendo le valutazioni d'impatto paesistico-ambientale sulle indicazioni insediative, le valutazioni conseguenti al piano paesistico di contesto potranno determinare, oltre alla definizione del miglior assetto urbanistico insediabile, anche l'eventuale integrazione o modifica riduttiva delle previsioni del piano urbanistico.

## **ART. 28. VALUTAZIONE PAESISTICA DELLE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE TERRITORIALE PRESENTI E FUTURE**

1. Le zone di espansione soggette a Piano Attuativo dovranno essere supportate da uno studio paesistico di contesto con i contenuti e gli obiettivi di cui all'ART. 27 "PIANO PAESISTICO DI CONTESTO" delle presenti norme.

2. Per le trasformazioni previste e ritenute compatibili dovranno essere osservati i contenuti specifici riportati in:

- ciascuna scheda del Documento di Piano;
- le norme riportate nell'allegato normativo "[02 - Norme Tecniche di PGT per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio](#)";
- le eventuali disposizioni derivanti dai futuri piani paesistici di contesto.

## **ART. 29. INDICAZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI**

1. La progettazione degli interventi terrà conto dell'importante valore estetico-percettivo rivestito dagli spazi verdi, che possono contribuire a creare un ambiente gradevole e a migliorare la qualità complessiva degli spazi edificati.

2. Per la progettazione delle aree verdi si dovrà pertanto considerare con attenzione il rapporto con il contesto paesistico, tenendo conto delle indicazioni della DGR del 8.11.2002, n. VII/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", con particolare attenzione, nel trattamento delle superfici libere, nella scelta delle essenze e nella disposizione delle stesse.

3. Il posizionamento delle specie arboree e arbustive, nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, dovrà evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle diverse specie impiantate. La selezione delle specie e il loro posizionamento terrà conto anche delle funzioni di ombreggiamento.

4. Relativamente alla scelta delle essenze e delle specie da impiantare:

- è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della regione Lombardia, come indicate nell'allegato C del Regolamento Regionale n.5 del 20 luglio 2007 "Norme forestali regionali in attuazione dell'articolo 11 della legge regionale 28 ottobre 2004, n.27" (1° Suppl. Straord. BURL n. 30 del 24.7.2007), ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale. Sono comunque da evitare le specie esotiche invasive di cui alla l.r n.10 del 31 marzo 2008, come indicate alla dGR del 24.7.2008, n.7736;
- si avrà cura di attenersi scrupolosamente alle disposizioni in materia fitosanitaria, al fine di evitare la diffusione di organismi nocivi.

5. Qualora gli interventi edilizi insistano su una [superficie territoriale](#) superiore ai **mq. 10.000**, sarà obbligatorio, relativamente alla progettazione degli spazi verdi, integrare la pratica edilizia con il progetto a firma di un tecnico agronomo-forestale che, oltre a definire l'impianto arboreo, preveda un piano di manutenzione del verde.

6. Il Regolamento Comunale del verde, qualora vigente, potrà costituire un ulteriore riferimento per quanto concerne l'attuazione della norma.

### **29.1. Modalità per l'applicazione dell'articolo**

1. Al fine dell'applicazione del presente articolo, la documentazione relativa all'intervento dovrà contenere:

- uno specifico elaborato che dimostri la rispondenza alle indicazioni di cui sopra e al dimensionamento delle relative aree, con l'indicazione cartografica dei suddetti spazi; un elaborato cartografico dovrà indicare rispetto ai confini di proprietà le aree verdi contermini, la presenza di aree verdi pubbliche o di uso pubblico, il disegno dei corridoi ecologici del sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato, come definito nel Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio, nonché eventuali elementi verdi fortemente connotativi dell'intorno (coni visuali, monumenti naturali, viali alberati,...);
- un elaborato prospettico che illustri l'inserimento paesistico dell'intervento complessivo, con particolare attenzione alla visuale da spazi pubblici o di uso pubblico;
- la dichiarazione a firma del tecnico progettista, in sede di progetto edilizio, della rispondenza ai presenti criteri;
- la dichiarazione d'impegno, a firma del proprietario dell'area oggetto dell'intervento, alla conservazione e manutenzione dei suddetti spazi, nonché d'impegno a richiedere la verifica da parte dei tecnici comunali dopo 5 anni dall'impianto delle essenze e specie arboree;
- il progetto a firma di un tecnico agronomo-forestale con le indicazioni per l'impianto delle specie vegetazionali e il piano di manutenzione, qualora l'intervento edilizio insista su una [superficie territoriale](#) superiore ai **mq. 10.000**.

## **ART. 30. PRESCRIZIONI PAESISTICHE SPECIFICHE**

1. Per gli [ambiti di trasformazione](#) soggetti a pianificazione attuativa si definiscono gli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali del paesaggio così come riportati nel " TITOLO VIII – NORME GENERALI DI TUTELA DEL PAESAGGIO, DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO".

2. Le condizioni di sostenibilità paesistica per l'attuazione degli [ambiti di trasformazione](#) sono dettagliate nell'allegato normativo "[01b - Schede normative per gli Ambiti di Trasformazione](#)", i cui contenuti integrano e sostituiscono, per le parti in contrasto, le indicazioni generali di tutela di cui allo specifico allegato normativo "[02 - Norme Tecniche di PGT per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio](#)".

### **30.1. INTERVENTI DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA E AGRICOLA PREVENTIVA**

1. In tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che implicano il passaggio da suolo libero (agricolo o incolto) ad urbanizzato e indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica devono essere previste misure di compensazione ecologica e/o agricola preventiva, finalizzate a compensare il consumo di suolo derivante dall'attuazione dell'intervento.

2. Si definiscono:

- a. **interventi di compensazione ecologica preventiva** la realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti quali siepi, filari, prati permanenti, pascoli, boschi, aree umide. A completamento di tali opere ecologiche sono ammesse le opere per la fruizione ecologico-ambientale dell'area quali percorsi pedonali, percorsi ciclabili, piccole opere di consolidamento del suolo, ridisegno e ripristino di corsi d'acqua. Sono assimilati alle opere di compensazione ecologica preventiva gli interventi di miglioramento della regimazione idraulica.
- b. **interventi di compensazione agricola preventiva** il recupero di aree destinate all'attività primaria quali ad esempio ex campi, ex prati e terreni colonizzati da vegetazione invasiva con un basso valore naturale, individuate nella fascia degli ex terrazzamenti a monte della SS42.

3. Per la gestione e la manutenzione delle aree di compensazione ecologica e/o agricola preventiva, il comune si avvale preferibilmente di coltivatori diretti, imprenditori agricoli, consorzi, cooperative, ecc. ovvero di enti e associazioni che non perseguono scopi di lucro.

4. Le convenzioni devono prevedere:

- a. l'individuazione delle aree destinate alla compensazione ecologica e/o agricola preventiva;
- b. la definizione delle opere da realizzare senza alcun onere per il comune;
- c. le modalità e i tempi di realizzazione delle opere stesse. Il termine di realizzazione degli interventi di compensazione ecologica e/o agricola preventiva non deve essere superiore al termine previsto per la conclusione dei lavori relativi all'intervento di nuova costruzione e/o delle urbanizzazioni;
- d. le modalità di gestione e manutenzione degli interventi di compensazione ecologica e/o agricola preventiva.

5. È consentita la monetizzazione degli interventi di compensazione ecologica e/o agricola preventiva di entità pari alla somma del valore di mercato delle aree di compensazione ecologica e/o agricola più il valore delle relative opere. Il Comune dovrà obbligatoriamente destinare tali proventi alla realizzazione degli interventi compensativi.

### **30.2. Linee guida di intervento per la compensazione ECOLOGICA preventiva**

1. Le aree destinate alla compensazione ecologica preventiva comprendono anche le aree destinate al verde pubblico previste nel piano dei servizi.



2. Gli interventi e la scelta delle aree di compensazione ecologica preventiva devono rispondere a esigenze e interessi collettivi esplicitati dall'amministrazione comunale.

3. La quantificazione delle aree a compensazione ecologica preventiva è calcolata applicando i seguenti parametri:

- per interventi **residenziali all'interno del tessuto urbano consolidato del PdR**: aree di compensazione pari al **30%** del prodotto tra la nuova superficie coperta e il valore agro-forestale medio dell'ambito;

Piani	Località	Tipologia	Nome	Sup. territoriale (a)	Valore agroforestale medio (b)
PdR	Pontagna	PAC	Comparto n. 26	21.755	2,84
PdR	Temù - Avio	PA PGT	PA 01	9.110	2,62
PdR	Pontagna	PA PGT	PA 04	5.270	2,58
PdR	Villa Dalegno	PR	PR 01	190	1,29
PdR	Temù - Avio	PR	PR 02	1.049	2,92
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC 01	1.304	1,85
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC 02	517	2,51
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC 03	901	1,99
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC 04	678	2,23
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC 05	1.326	2,13
PdR	Pontagna	PCC	PCC 06	2.489	3,21
PdR	Villa Dalegno	PCC	PCC 08	1.649	2,73
PdR	Villa Dalegno	PCC	PCC 09	3.784	2,63
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC 10	1.273	2,08
PdR	Pontagna	PCC	PCC 11	1.104	1,94
PdR	Pontagna	PCC	PCC 12	561	2,40
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC 13	1.109	2,50
PdR	Pontagna	PCC	PCC 14	1.111	2,14
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC 15	591	2,34
PdR	Pontagna	PCC	PCC 20	548	2,63
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC21	1.273	1,22
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC22	487	2,08
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC23	693	1,95
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC24	454	2,08

PdR	Temù - Avio	PCC	PCC25	976	2,08
PdR	Villa Dalegno	PCC	PCC26	33.137	2,22
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC27	1.480	2,32
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC29	1.235	2,34

- per interventi in **ambiti di trasformazione residenziale**: aree di compensazione pari al **50%** del prodotto tra la superficie coperta e il valore agro-forestale medio dell'ambito;

Piani	Località	Tipologia	Nome	Sup. territoriale (a)	Valore agroforestale medio (b)
DdP	Pontagna	ATR	ATR 04a	4.676	3,02
DdP	Pontagna	ATR	ATR 04b	495	3,02
DdP	Villa Dalegno	ATR	ATR 05	9.145	3,05
DdP	Villa Dalegno	ATR	ATR 07	1.823	2,24
DdP	Villa Dalegno	ATR	ATR 08	4.029	2,55
DdP	Villa Dalegno	ATR	ATR 09	8.221	2,54
DdP	Villa Dalegno	ATR	ATR 10	7.913	2,52
DdP	Temù - Avio	ATR	ATR11a	4.274	2,32
DdP	Temù - Avio	ATR	ATR11b	8.934	2,32
DdP	Temù - Avio	ATR	ATR 13	6.390	2,99
DdP	Temù - Avio	ATR	ATR 14	1.661	2,77
DdP	Temù - Avio	ATR	ATR 15	995	1,95
DdP	Pontagna	ATR	ATR 16	7.170	3,00

- per interventi in **ambiti produttivi, turistico-alberghieri, terziari commerciali/direzionali**: aree di compensazione pari al **30%** del prodotto tra la superficie coperta e il valore agro-forestale medio dell'ambito.

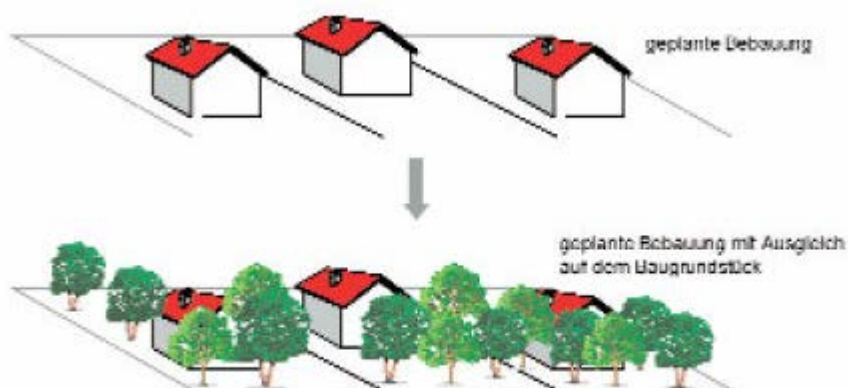
Piani	Località	Tipologia	Nome	Sup. territoriale (a)	Valore agroforestale medio (b)
DdP	Temù - Avio	ATA	ATA 01	15.589	2,86
DdP	Temù - Avio	ATA	ATA 02a	3.561	2,94
DdP	Temù - Avio	ATA	ATA 02b	13.575	2,94
DdP	Temù - Avio	ATA	ATA 03	3.598	2,52

DdP	Pontagna	ATA	ATA 04a	11.887	2,65
DdP	Pontagna	ATA	ATA 04b	12.131	2,65
DdP	Temù - Avio	ATA	ATA05a	7.001	2,14
DdP	Temù - Avio	ATA	ATA05b	6.237	2,14
DdP	Temù - Avio	ATA	ATA07	3.278	3,53
DdP	Temù - Avio	ATP	ATP 01	6.694	2,73
DdP	Temù - Avio	ATP	ATP 02	2.814	2,63
PdR	Pontagna	PA PGT	PA 04	5.270	2,58
PdR	Villa Dalegno	PA	PA 39	797	2,01
PdR	Villa Dalegno	PCC	PCC 07	1.513	2,65
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC28	839	2,34

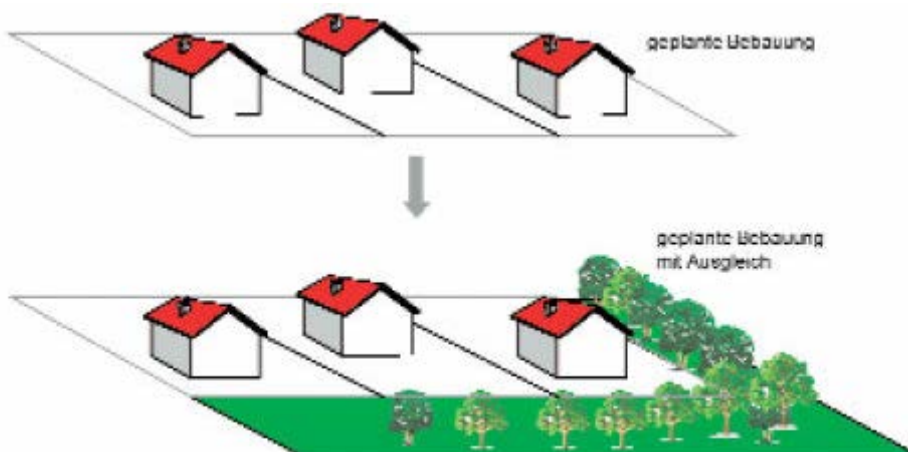
4. Gli interventi di compensazione ecologica preventiva costituiscono a tutti gli effetti attuazione delle prescrizioni del comma 2 bis dell'art.43 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., e vanno calcolati a conguaglio degli oneri ivi previsti.

5. Sono previste quattro differenti modalità di realizzazione delle opere di compensazione paesaggistico-ambientale, di cui si riportano schemi esemplificativi:

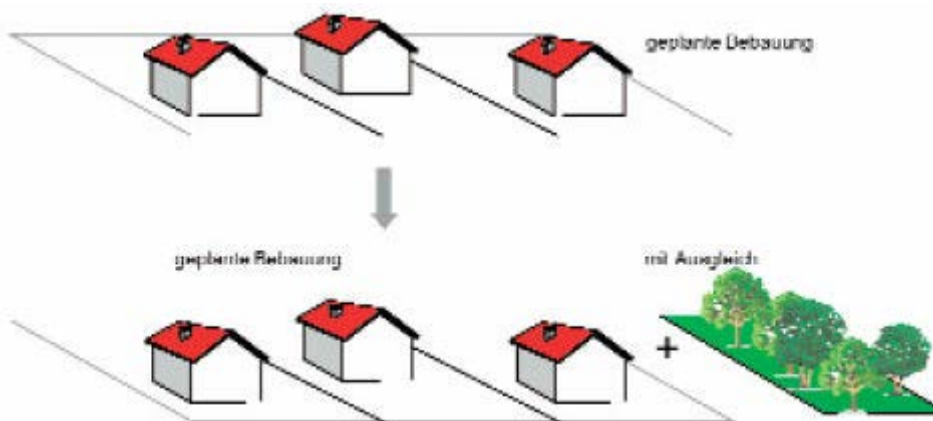
a. compensazione all'interno dell'area di intervento



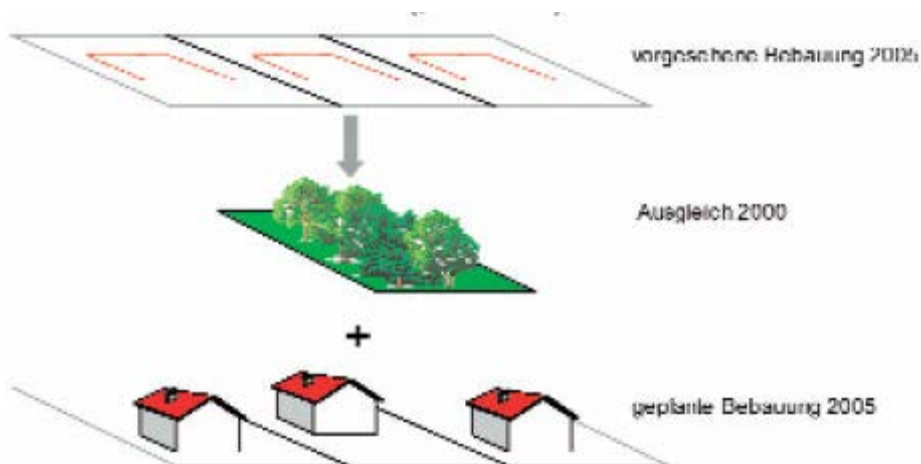
b. compensazione ai margini dell'area di intervento (es. nuova infrastruttura stradale): fasce boscate, filari, ecc.



c. compensazione esterna all'area di intervento. Nel caso di un taglio bosco, ad esempio, l'intervento compensativo può essere fatto anche in zona distante dall'area di intervento.



d. compensazione esterna all'area di intervento attuata precedentemente all'intervento (es. caso in cui l'intervento duri più anni le opere compensative possono essere iniziate prima dell'intervento o comunque prima della fine dell'intervento stesso)



### **30.3. Linee guida di intervento per la compensazione AGRICOLA preventiva**

1. La compensazione agricola preventiva dovrà essere applicata a tutti i piani attuativi del PGT comprendendo le previsioni non convenzionate del PRG vigente e considerando a tal fine la superficie territoriale ad esclusione delle superfici alberghiere e ad esclusione delle aree a standard eccedenti la quota di legge (LR12/2005).
2. Le caratteristiche principali delle aree da recuperare sono:
  - a. aree per lo più pianeggianti con superficie minima di 500 mq, con buona esposizione ed eventuale disponibilità irrigua, comprendendo il recupero dei manufatti presenti (ad esempio i muri a secco secondo le linee guida per il recupero del Parco dell'Adamello).
  - b. preferibilmente dovranno essere favorite le aree di recupero attigue, facilmente accessibili al fine di creare un ambiente omogeneo e di facile gestione.
3. Le aree interessate da interventi per la compensazione agricola preventiva saranno individuate dall'amministrazione comunale.
4. Importante per dare continuità al recupero è il coinvolgimento delle aziende agricole (ma non solo) che potrebbero trovare nel recupero di tali aree una interessante integrazione al reddito anche in virtù della vocazione turistica del Comune. Si pensi ad esempio alla introduzione di coltivazioni di piccoli frutti (lamponi, mirtilli, ribes ecc.) che potrebbero giovare della possibilità di vendita diretta nella stagione estiva.
5. Le aree adibite ad ambiti agricoli di compensazione contribuiranno inoltre ad integrare ed a potenziare la rete ecologica a livello comunale (REC).

## **ART. 31. NORME PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI**

1. In tutti gli ambiti urbanistici ad eccezione dei [nuclei di antica formazione](#) e degli [ambiti territoriali](#) in cui è suddiviso il Piano, nel caso di [nuove costruzioni](#), di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzioni di interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a [superficie permeabile](#) una percentuale del lotto non inferiore al **20%**, salvo quanto previsto nelle specifiche norme di ambito.
2. Negli [ambiti di trasformazione](#), in caso di [nuove costruzioni](#) o di aumento della [superficie coperta](#) dei fabbricati esistenti, dovrà essere riservata a [superficie permeabile](#) una percentuale del lotto non inferiore al **30%**, salvo quanto previsto nelle specifiche norme di ambito.
3. L'area da riservare a verde non può essere interessata da costruzioni nel sottosuolo, fatta salva la deroga di legge per autorimesse pertinenziali, anche se il terreno naturale sia ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.

## **ART. 32. CORRIDOI ECOLOGICI E DOTAZIONI A VERDE**

1. I corridoi ecologici individuati nella tavola "[DP10 - Progetto rete ecologica comunale](#)" sono attuati e salvaguardati dalla specifica disciplina riportata nell'allegato relazionale "[05 - Prima proposta di rete ecologica comunale](#)".
2. La normativa riportata nel capitolo "4 Elementi della REC di Temù" dell'allegato "[05 - Prima proposta di Rete Ecologica Comunale](#)" è integrativa delle presenti norme e contiene elementi di indirizzo e norme vincolanti.

## **ART. 33. VARCHI A RISCHIO DI OCCLUSIONE**

1. Ai sensi dell'art. 52 delle norme del PTCP aggiornato al 2014 nelle tavole del PGT sono stati individuati i quattro varchi provinciali sul territorio comunale: 149, 150, 151, 152.
2. In corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato. La previsione di nuovi ambiti di trasformazione, non altrimenti localizzabili, sono ammesse previa intesa ai sensi dell'art. 16 del PTCP e nel limite di riduzione del 10% dell'areale. Deve comunque essere garantito il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo la direttrice cartografata.

## **ART. 34. CONSERVAZIONE E RECUPERO DEL PATRIMONIO GEOMORFOLOGICO**

1. Tutti gli interventi dovranno essere progettati e realizzati nel più assoluto rispetto dell'ambiente naturale; in particolare dovranno:
  - essere salvaguardati i terrazzamenti naturali e tutti quelli caratterizzanti il paesaggio locale;

- per la realizzazione di nuovi tracciati stradali è tassativamente vietato l'utilizzo di materiali non drenanti e che comunque per il loro aspetto costituiscano elemento di contrasto con la salvaguardia dell'ambiente agro forestale e con la tutela paesaggistica dei luoghi interessati dall'intervento stesso.

## ART. 35. RETE NATURA 2000

1. Il territorio comunale ricade, per una buona parte, all'interno del Parco Regionale dell'Adamello e nel Parco Nazionale dello Stelvio, inoltre è interessato dalla presenza di:

SIC pSIC ZPS	CODICE SITO	NOME SITO	ENTE GESTORE SITO	AREA PROTETTA/FORESTA DEMANIALE INTERESSATA	COMUNI INTERESSATI	PROV.
SIC	IT2070009	VERSANTI DELL'AVIO	ENTE GESTORE AREA PROTETTA	PARCO DELL'ADAMELLO	EDOLO, TEMU'	BS
SIC	IT2070013	GHIACCIAIO DELL'ADAMELLO	ENTE GESTORE AREA PROTETTA	PARCO DELL'ADAMELLO	EDOLO, PONTE DI LEGNO, SAVIORE DELL'ADAMELLO, TEMU'	BS
ZPS	IT2040044	PARCO NAZIONALE DELLO STELVIO	ENTE GESTORE AREA PROTETTA	PARCO NAZIONALE DELLO STELVIO	BORMIO, LIVIGNO, PONTE DI LEGNO, SONDALO, TEMU', VALDIDENTRO, VALDISOTTO, VALFURVA, VEZZA D'OGLIO, VIONE	SO BS
ZPS	IT2070401	PARCO NATURALE ADAMELLO	ENTE GESTORE AREA PROTETTA	PARCO REGIONALE ADAMELLO	BRAONE, BRENO, CEDEGOLO, CETO, CEVO, CIMBERGO, EDOLO, NIARDO, PASPARDO, PONTE DI LEGNO, TEMU', SAVIORE DELL'ADAMELLO, SONICO, VEZZA D'OGLIO, VIONE	BS

2. La valutazione di incidenza riporta nell'allegato "[07 - Ricognizione siti Natura 2000 e Valutazione di Incidenza](#)" le modalità di intervento e le prescrizioni individuate.

3. Ogni nuova previsione di piano o di intervento da realizzarsi sul territorio comunale, in variante al PGT approvato, dovrà essere oggetto di preventiva verifica, da parte degli Enti

gestori dei Siti Rete Natura 2000 interessati, della necessità di essere sottoposto o meno alla Valutazione di Incidenza. Nel caso in cui l'Ente gestore sia il Parco dell'Adamello, lo stesso dovrà comunicare alla Provincia di Brescia la decisione assunta in merito.

4. Qualsiasi azione di Piano e qualsiasi progetto di intervento all'interno dei Siti di Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale di Temù, o nella loro prossimità, che non rientrino nella casistica di esclusione prevista dalla DGR 14106/2003, dovrà essere sottoposto a procedura di Valutazione di Incidenza.



## **TITOLO IX - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE**

### **ART. 36. AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI**

1. Le seguenti disposizioni trovano applicazione nell'esercizio dell'attività commerciale, nei limiti stabiliti dall'articolo 4 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114. Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio al decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, alla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere", alla D.c.r. 13 marzo 2007 - n. VIII/352 "Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della legge regionale 23 luglio 1999, n. 14", al vigente Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale e alla disciplina di dettaglio dettata dagli atti emessi da Regione Lombardia.

2. Nei [nuclei di antica formazione](#) sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a mq. 250.

3. Negli spazi aperti di pertinenza è vietata la formazione di depositi di materiali che non siano stati espressamente autorizzati dalle autorità competenti.

### **ART. 37. TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE**

1. Le previsioni di carattere commerciale sono classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dalla normativa vigente in materia. A base della classificazione è assunto l'esercizio commerciale, inteso come luogo variamente denominato (negozio, bottega, rivendita, magazzino, ecc...) in cui si svolge l'attività di vendita.

2. Gli esercizi commerciali sono distinti in:

- a) esercizi di vicinato – esercizio commerciale avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- b) medie strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1500 mq;
- c) grandi strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
- d) centro commerciale – una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.
- e) grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria - per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione della Giunta regionale 4 luglio 2007 - n. VIII/5054, una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle

attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

3. Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobili, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzativa derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'articolo 38 ultimo comma del regolamento regionale.

4. Nei casi, previsti dall'articolo 40 del regolamento regionale, in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

### **ART. 38. NORME PROCEDURALI DI NATURA URBANISTICA**

1. L'esecuzione delle previsioni del presente piano per quanto attiene alla realizzazione di nuove medie strutture di vendita e agli ampliamenti di tali insediamenti, sono subordinate a preventiva pianificazione attuativa, ad eccezione degli ampliamenti di medie strutture di vendita non superiori al 30% della superficie esistente di vendita, per i quali sono ammessi interventi edilizi diretti senza preventiva pianificazione attuativa, fermo restando l'obbligo di previsione, nei modi e nei termini previsti dalla legislazione vigente in materia, della dotazione di servizi nelle quantità previste dal PdS.

2. Le medie strutture di vendita devono essere insediate in ambiti accessibili e con una adeguata disponibilità di parcheggi.

3. Le grandi strutture di vendita sono vietate su tutto il territorio comunale.

### **ART. 39. IMPIANTI DELLA RETE DISTRIBUTIVA DEI CARBURANTI**

1. L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti è regolamentata dalla legge regionale 2 febbraio 2010 n. 6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere", dalle disposizioni in materia della legge 04 agosto 2017 n° 124 e dalla disciplina di dettaglio dettata dai successivi atti emessi dalla Regione Lombardia. Ai sensi della richiamata legge regionale, per impianti di distribuzione dei carburanti si intende il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

2. I nuovi impianti di distribuzione dei carburanti e le modifiche degli impianti esistenti, devono avere i requisiti qualitativi e quantitativi dettati dal programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti e non devono ricadere nelle fattispecie di incompatibilità individuate dal richiamato Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti aggiornato dalla legge n.124/2017 e s.m.i. Le prescrizioni generali inerenti modalità di attuazione e parametri di edificabilità sono disciplinate dall'ART. 40 "NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE" delle presenti norme.

## **ART. 40. NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

### **40.1. Descrizione**

1. Ai sensi della legge regionale vigente, per impianti di distribuzione dei carburanti si intende il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

### **40.2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) nuova costruzione;
- g) demolizione;
- h) ricostruzione;
- i) ampliamento;

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

### **40.3. Modalità di intervento**

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante conferenza di servizi e comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia. È facoltà dell'A.C. subordinare il rilascio dell'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

2. Gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#) e [nuova costruzione](#) devono essere promossi mediante Piani Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

#### 40.4. **Criteri e prescrizioni generali**

1. L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina.
2. Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti; in dette aree non è ammessa neppure l'installazione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.
3. Possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade.
4. Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nei [nuclei di antica formazione](#) e negli ambiti residenziali consolidati.
5. Le autorizzazioni all'installazione di impianti per distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.
6. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato.

#### 40.5. **Destinazioni d'uso**

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:
  - [Destinazione principale](#): **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Distribuzione carburanti)
  - [Destinazioni complementari](#): **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Bar e ristoranti) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).
2. La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:
  - ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO (Bar e ristoranti) è del 20%.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

#### 40.6. **Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

1. Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini, servizi igienici, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi od altre attività commerciali), sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

Cod.	Indice	Unità	Indice
IF	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,15 mq/mq

IC	Indice di copertura		0,1 escluse le pensiline (esistente se >)
HE	Altezza dell'edificio	m	2 piani fuori terra; 10,0 m (esistente se >)
Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI CON PROPRIETÀ DI TERZI (Dc)"
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	ART. 14 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"  Arretramento dal filo stradale: minimo mt. 10,00
De	Distanza minima tra costruzioni	m	ART. 15 "DISTANZE TRA COSTRUZIONI (De)"

2. L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti è regolamentata dalla legge regionale 2 febbraio 2010 n. 6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere", dalle disposizioni in materia della legge 04 agosto 2017 n° 124 e dalla disciplina di dettaglio dettata dai successivi atti emessi dalla Regione Lombardia.

3. I nuovi impianti di distribuzione dei carburanti e le modifiche degli impianti esistenti, devono avere i requisiti qualitativi e quantitativi dettati dal programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti e non devono ricadere nelle fattispecie di incompatibilità individuate dal richiamato Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti aggiornato dalla legge n.124/2017 e s.m.i.

4. L'A.C. potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime degli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione carburante.

## **ART. 41. NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO**

1. Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse negli ambiti residenziali, sia che si tratti di locali di nuova costruzione, che di cambiamento d'uso di locali esistenti.

2. Possono essere ammesse anche in ambiti residenziali solo qualora si tratti di locali di modeste dimensioni (aventi, cioè, una superficie netta di pavimento calpestabile non superiore a 100,00 mq. esclusi i locali e vani accessori -direzione, servizi igienici, ripostigli, ecc.-, la cui superficie non dovrà essere superiore al 50% di quella precedente), ubicati in zone fornite di parcheggi e dotati di un idoneo sistema di isolamento, atto ad evitare emissioni rumorose o moleste.

3. In ogni caso, le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale vedi ART. 16 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

## **TITOLO X – VINCOLI, RISPETTI**

### **ART. 42. RICOGNIZIONE DEI VINCOLI**

1. Il PGT contiene una ricognizione dei vincoli, relativi ad aree ed edifici, imposti in applicazione di varie disposizioni di legge e finalizzati alla tutela degli interessi pubblici, del patrimonio storico-artistico, delle bellezze naturali e del paesaggio, al soddisfacimento di esigenze di ordine igienico e sanitario ed alla tutela della sicurezza della circolazione.
2. Detti vincoli sono rappresentati nell'elaborato grafico "[DP2 - Individuazione dei vincoli e delle tutele ope legis](#)" e ad essi si applicano, oltre alle disposizioni di legge, quanto previsto nel seguente titolo.
3. Le aree comprese entro la zona vincolata conservano l'eventuale edificabilità prevista nelle tavole grafiche di piano, ma l'edificazione dovrà essere localizzata fuori dal confine dell'area vincolata.
4. Anche in relazione alla possibile incompletezza della ricognizione dei vincoli, si evidenzia che, nel caso di contrasto tra la previsione del PGT con la disciplina nazionale e regionale vigente relativa ai suddetti vincoli, deve essere riconosciuta prevalenza a quest'ultima.

### **ART. 43. TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE**

1. Il patrimonio culturale, ai sensi e per gli effetti di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio" è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici. La tutela consiste nell'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette, sulla base di un'adeguata attività conoscitiva, ad individuare i beni costituenti il patrimonio culturale ed a garantirne la protezione e la conservazione per fini di pubblica fruizione. L'esercizio delle funzioni di tutela si esplica anche attraverso provvedimenti volti a conformare e regolare diritti e comportamenti inerenti al patrimonio culturale.
2. I beni culturali sono assoggettati alle misure di protezione e conservazione di cui alla parte seconda, Titolo I, Capo III del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
3. Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all'articolo 134 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge. I beni paesaggistici sono assoggettati al controllo e alla gestione di cui alla parte terza, Titolo I, Capi IV e V del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e alle disposizioni di cui alla parte seconda, titolo V della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

**ART. 44. BENI STORICO CULTURALI**

1. Il censimento e la schedatura dei beni puntuali storico culturali di cui al presente piano integra i contenuti del Repertorio dei Beni Storico Artistico Culturali di cui all'Allegato 2 delle NTA del PTCP che per comodità di consultazione qua vengono riportate per il comune interessato.

N°	Frazione	Elenco beni storico-culturali	Vincolo
01	Lecanù	Chiesa dei SS. Martiri o Chiesa di S. Antonio (origine del XVI sec.)	PTCP - (segnalata nel B.A.P.)
02	Temù	Chiesa di S. Alessandro (XVI sec.)	PTCP - D.Lgs. n. 42/2004 art.10
03	Temù	Campanile di S. Alessandro (XIII sec.)	PTCP
04	Temù	Parrocchiale di S. Bartolomeo Apostolo (struttura del XVII sec. rimaneggiata nel XIX sec.)	SIRBeC - PTR - PTCP - D.Lgs. n. 42/2004 art.10
05	Temù	Casa canonica	SIRBeC
06	Temù	Oratorio del Sepolcro	PTR - PTCP
07	Pontagna	Parrocchiale di S. Maria Nascente (età barocca)	PTCP - D.Lgs. n. 42/2004 art.10 - (segnalata nel B.A.P.)
08	Pontagna	Cimitero	D.Lgs. n. 42/2004 art.10
09	Pontagna	Chiesa S. Giulia al Monte	PTCP
10	Villa Dalegno	Parrocchiale di S. Martino Vescovo (XVII sec.) con campanile quattro - cinquecentesco	SIRBeC - PTR - PTCP - D.Lgs. n. 42/2004 art.10 - (segnalata nel B.A.P.)
11	Villa Dalegno	Edificio, via IV Novembre, 6 Ex Colonia Fiore Alpino	D.Lgs. n. 42/2004 art.10 - Decreto di interesse storico artistico (29/12/2009)
12	Villa Dalegno	Ex scuole elementari	D.Lgs. n. 42/2004 art.10
13	Villa Dalegno	Santella della Madonna della Neve (XVII sec.)	PTCP
14	Val d'Avio	Centrale elettrica	(segnalata nel B.A.P.)

**ART. 45. AMBITI TERRITORIALI RICOMPRESI NEL PARCO NAZIONALE DELLO STELVIO E NEL PARCO NATURALE E REGIONALE DELL'ADAMELLO**

1. Il territorio amministrativo del Comune di Temù è in parte ricompreso all'interno degli ambiti di competenza del Parco Nazionale dello Stelvio e del Parco Naturale e Regionale dell'Adamello. In ragione di ciò, il PGT individua puntualmente gli ambiti di competenza degli

enti sovraordinati e viene redatto in osservanza ai disposti, alle norme ed agli indirizzi dei relativi Piani Territoriali di Coordinamento vigenti. Per le aree ricomprese all'interno del Parco Nazionale dello Stelvio e per quelle ricomprese all'interno del Parco Naturale e Regionale dell'Adamello si intendono prevalenti le norme dei rispettivi Piani Territoriali di Coordinamento vigenti; pertanto per i territori ove la disciplina urbanistica è dettata a livello sovraordinato si applicano i disposti e gli indirizzi di cui alle normative degli enti Parco, che devono intendersi interamente recepiti – per le fattispecie di competenza – nel presente PGT.

2. Eventuali varianti ai Piani sovraordinati che non comportino la rettifica dei territori di competenza ovvero, per quanto riguarda il Piano del Parco Regionale dell'Adamello, che non comportino la ridefinizione delle zone di cui agli articoli 22 e 23 delle NTA del PTC del Parco sono da intendersi pertanto automaticamente recepite nel presente strumento urbanistico comunale senza necessità di ulteriore adeguamento o variante.

3. Alla data di approvazione del presente PGT le norme di riferimento per le aree soggette a pianificazione sovraordinata sono:

- Per le aree ricomprese all'interno del Parco Nazionale dello Stelvio si faccia riferimento alle norme vigenti ed approvate con Deliberazione del Consiglio Direttivo n. 20 del 04/05/2007.
- Per le aree ricomprese all'interno del Parco Regionale dell'Adamello la norma di riferimento è il PTC del Parco Regionale dell'Adamello approvato con D.g.r. 24 marzo 2005 - n. 7/21201 e con D.g.r. 21 febbraio 2014 - n. X/1403 "Approvazione della variante n. 4 al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco dell'Adamello".
- Per le aree ricomprese all'interno del Parco Naturale dell'Adamello la norma di riferimento è il PTC del Parco Naturale dell'Adamello approvato con D.C.R. 22 novembre 2005 – n. 8/74.

## **ART. 46. ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

1. Nelle zone indicate come a rischio archeologico si prescrive che tutti i progetti comportanti movimento di terra e scavo, anche di minima entità, vengano trasmessi alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari da parte di ditta o professionista specializzato che opererà sotto la direzione dei funzionari archeologi della Soprintendenza ai sensi dell'art. 88 del D.Lgs. 42 del 2004. Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti archeologici è fatto obbligo di denuncia alla competente Soprintendenza o al Sindaco entro 24 ore dalla scoperta, ai sensi dell'art. 90 del D.Lg. s 42 del 2004.

## **ART. 47. DISCIPLINA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

1. Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti archeologici è fatto obbligo di denuncia alla competente Soprintendenza o al Sindaco entro 24 ore dalla scoperta, ai sensi dell'art. 90 del D.Lg. s 42 del 2004.

2. Qualora nel corso dei lavori dovessero emergere strutture e depositi di interesse archeologico questi dovranno essere oggetto di scavo stratigrafico e opportunamente documentati da parte di ditta o professionista specializzato, al fine di valutare le modalità di



prosecuzione dell'opera, che dovrà assicurarne la salvaguardia e la conservazione, secondo le direttive della Soprintendenza.

3. In particolare nel territorio del Comune di Temù si segnalano le seguenti zone che hanno già restituito evidenze archeologiche:

- loc. Desert: abitato di VI-IV secolo a.C.;
- Pontagna, conoide di deiezione della Val Signora, dalla loc. Poia fino alla loc. Desert: fondi di case di probabile epoca protostorica;
- Loc. Prebalbuino: strutture sepolte di epoca imprecisata; Pamprà: strutture sepolte di epoca imprecisata .
- percorso relativo alla storica strada di percorrenza dell'Alta Valle oggetto di verifiche archeologiche ( 2013) e che attraversa il SIC delle Torbiere del Passo del Tonale.

4. Le aree sopra elencate, unitamente ai centri storici, le chiese e gli edifici di antica fondazione, i percorsi storici sono da considerarsi a rischio archeologico.

#### **ART. 48. AREE DI RISPETTO CIMITERIALE**

1. All'interno degli ambiti individuati sulle tavole grafiche del PGT (fascia di rispetto cimiteriale) sono ammessi gli interventi previsti dalla legislazione vigente in materia.

2. Per gli edifici esistenti collocati all'interno della fascia cimiteriale e ad una distanza maggiore di 50 metri sono ammessi, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della L 166/02, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo, di adeguamento funzionale, di cambio di destinazione d'uso in residenziale, nonché di ampliamento nella percentuale massima del 10% della SL esistente. La costruzione di cappelle gentilizie per sepolture private, all'esterno dell'area cimiteriale, è vietata in tutto il territorio comunale. È vietato costruire entro la zona di rispetto nuovi edifici.

3. Sono, comunque, fatte salve le prescrizioni dettate in materia dal Piano Cimiteriale comunale

4. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il C.C. può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale, la riduzione della zona di rispetto, l'ampliamento degli edifici preesistenti o la nuova costruzione attraverso la modifica del piano regolatore cimiteriale comunale.

#### **ART. 49. DISTANZE DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DAGLI AMBITI RESIDENZIALI**

1. Il PGT recepisce per le distanze degli allevamenti agli ambiti residenziali il Decreto direttore generale 29 dicembre 2005 - n. 20109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

2. Le strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione devono essere situate a congrua distanza rispetto al limite degli azzonamenti residenziali, commerciali o destinati ad attività terziaria. Si ritengono in prima battuta congrue distanze:

- 200 m per gli allevamenti zootecnici;
- 400 m per gli allevamenti suinicoli o avicoli;
- 50 m di rispetto degli allevamenti dai corpi idrici

3. Alla luce di quanto sopra esposto le distanze dalle zone residenziali potranno essere ridotte (al massimo fino al 50%) in caso si adottino soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento e ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante; particolare rispetto può essere viceversa riservato alle zone «sensibili» e alle zone a parco.

4. Analogamente i centri aziendali esistenti che non rispettano i limiti di distanza di cui ai precedenti punti devono realizzare migliorie tecnico/impiantistiche atte ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante. Non possono in questi casi essere ammessi cambiamenti di specie allevata se non passando su specie a minore impatto (da suini a bovini, ma non viceversa, da bovini da carne a bovini da latte, ma non viceversa), con numerosità che comunque garantiscano un miglioramento in termini di impatto. Ampliamenti delle strutture e del numero dei capi possono essere concessi una tantum purché documentatamente collegati alla realizzazione di migliorie tecnico/impiantistiche. In ogni caso l'insediamento dovrà dimostrare, all'operatività, di non indurre diffusione di odori molesti che interessino le zone abitate; accertato il contrario, l'allevatore si dovrà impegnare a risolvere tale problema adottando soluzioni tecniche idonee o riducendo la consistenza degli animali.

## **ART. 50. ARRETRAMENTO EDIFICATORIO**

1. Le linee di arretramento, individuate sulle tavole, non obbligano a costruire sulla linea stessa ma comportano l'obbligo di edificare gli edifici dietro tali linee.

## **ART. 51. DISCIPLINA INERENTE LA PROTEZIONE DALLE ESPOSIZIONI A CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI E NUOVI ELETTRODOTTI**

1. In presenza di linee elettriche si applicano altresì i criteri localizzativi, le prescrizioni e le incentivazioni per l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, le zone di rispetto, stabiliti dalla legislazione e dagli atti regionali in materia, i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz, determinati dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003, **secondo la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti** specificate dal Decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.).

2. In generale i nuovi ripetitori non dovranno essere installati vicino a scuole, asili e strutture sensibili. Inoltre dovranno mantenere congrue distanze dalle aree residenziali più densamente edificate. Alla precedente disciplina dovranno essere ricondotti gli impianti esistenti.

3. I nuovi elettrodotti e le nuove linee elettriche dovranno essere previsti interrati. Solo in situazioni circostanziate e solo per un periodo di tempo limitato, potrà essere derogato il presente comma.

4. Il territorio comunale è interessato da una linea elettrica di alta tensione di proprietà di TERNA. Di seguito si riportano le distanze di prima approssimazione (Dpa):

Linea/e	Tratto	Tensione (kV)	Palificazione	Dpa (m)
610	006/999-TEM	132	Semplice	16

4. Si precisa che a seguito della dismissione di linee non si applicano le distanze di prima approssimazione (Dpa).

5. Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto espresso richiamo e rinvio alle norme vigenti, ovvero al **D.P.C.M 8 luglio 2003 (50 Hz)**.

## **ART. 52. LINEE GUIDA PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR**

1. Regione Lombardia con la DGR n. 12678 del 21/12/2011 ha emanato le "[Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor](#)". Tale documento rappresenta uno strumento operativo per i Comuni, per i progettisti e per i costruttori di edifici con analisi del rischio e suggerimenti riguardanti la realizzazione di nuovi edifici radon-resistenti e le azioni per ridurre l'esposizione al gas nel caso di edifici esistenti, anche in sinergia con gli interventi finalizzati al risparmio energetico.

2. È obbligatorio seguire le indicazioni delle linee guida negli interventi edilizi.

## TITOLO XI – SISTEMA DELLA MOBILITÀ

### ART. 53. DISCIPLINA INERENTE IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

1. La disciplina inerente la costruzione e la tutela delle strade è regolamentata dal:

- decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo codice della strada” e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio per quanto non precisato nel presente articolo.

2. Per quanto attiene alle caratteristiche tecniche è fatto, inoltre, rinvio alle disposizioni di cui al:

- decreto ministeriale 30 novembre 1999 n. 557;
- al decreto ministeriale 5 novembre 2001;
- al regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7.

3. Il PGT recepisce il Piano del traffico della viabilità extraurbana (PTVE) della Provincia di Brescia e del Regolamento viario ad esso allegato, (approvazione del 24/09/07)

4. Per le infrastrutture della mobilità realizzate fra le date del rilievo aerofotogrammetrico e la data di approvazione del PGT, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di PGT, è quella derivante dal progetto esecutivo approvato.

5. Per le infrastrutture esistenti da adeguare o di nuova realizzazione, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati di PGT, sono indicativi e saranno precisati nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi e nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione ai sensi del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163. In tali casi la fascia di rispetto indicata negli elaborati di PGT è vincolata ad area di salvaguardia dell'infrastruttura, destinata alla definizione dei tracciati, da attuarsi in conformità ai vigenti disposti di legge in materia.

6. Tutte le strade con la carreggiata di dimensioni inferiore a metri 7,00 possono essere ampliate previa la redazione di uno specifico progetto.

7. Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, fino all'approvazione dei progetti definitivi delle opere, nelle aree destinate alla realizzazione delle Infrastrutture per la mobilità e nelle relative aree di salvaguardia è vietata qualsiasi nuova edificazione; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero di edifici esistenti, da attuarsi mediante interventi di [manutenzione ordinaria](#), [manutenzione straordinaria](#) e [restauro e risanamento conservativo](#). È altresì consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli.

8. La progettazione del sistema della mobilità ricompresa negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, deve in ogni caso essere coerente con il sistema complessivo esistente e programmato; qualora necessario, l'A.C. può proporre, nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia, gli adeguamenti occorrenti a garantire l'efficacia e l'efficienza del sistema della mobilità.

## **ART. 54. MEZZI PUBBLICITARI**

1. Secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 285 del 30 aprile 1992 e dal Regolamento del Codice della strada), nonché del Piano del traffico della viabilità extraurbana (PTVE) della Provincia di Brescia e del Regolamento viario ad esso allegato, (approvazione del 24/09/07), ed in particolare quanto previsto al TITOLO 7: "Mezzi pubblicitari" del sopracitato Regolamento viario della Provincia di Brescia, per quanto concerne le strade comunali si fa presente quanto segue:

- il posizionamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari fuori dai centri abitati è soggetta alle disposizioni contenute nel Regolamento viario della Provincia di Brescia, ed all'autorizzazione dell'ente gestore della strada.
- la collocazione di cartelli e di altri mezzi pubblicitari all'interno dei centri abitati è soggetta alle limitazioni previste dal regolamento comunale e all'autorizzazione dell'U.T..
- è comunque vietata l'installazione di cartelli e di altri mezzi pubblicitari (ad esclusione di preinsegne e insegne d'esercizio) nei [nuclei di antica formazione](#) e sugli spazi pubblici all'interno dei centri abitati.

## **ART. 55. FASCE DI RISPETTO STRADALI**

1. Sono definite ai sensi del D.Lgs 285/1992 e s.m.i. (Codice della strada) e del DPR 495/1992 e s.m.i. (Regolamento di attuazione) e in conformità al piano del traffico della viabilità extraurbana (PTVE) della Provincia di Brescia e del Regolamento viario ad esso allegato.

2. Le fasce di rispetto stradale, individuate nelle tavole "[DP4 - Sistema della mobilità comunale](#)", sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili e ciclopedonali nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa.

3. In tali fasce sono ammessi i seguenti interventi:

- opere stradali e relativi impianti;
- parcheggi a raso, opere a verde e di arredo stradale;
- percorsi pedonali e ciclo pedonali;
- recinzioni;
- cabine e reti per la distribuzione di energia e per le comunicazioni
- impianti per fognature e sollevamento acque

4. È ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e di locali strettamente necessari all'esercizio degli stessi secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente ed in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.

5. Nelle fasce di rispetto, ad eccezione degli interventi di cui al punto precedente non sono consentite nuove costruzioni o ampliamenti delle costruzioni esistenti. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di [manutenzione ordinaria e straordinaria](#), [restauro e risanamento conservativo](#) nonché gli adeguamenti igienici e tecnologici e per il superamento delle barriere architettoniche.

6. La fascia di rispetto fuori dai centri abitati della SS42 è di 30 metri.

## **ART. 56. CORRIDOI DI SALVAGUARDIA INFRASTRUTTURALE DI PROGETTO**

1. I [corridoi di salvaguardia infrastrutturale](#) riguardano previsioni aventi efficacia localizzativa differita.

2. Nei corridoi di salvaguardia infrastrutturale, in attesa della approvazione del progetto preliminare del tracciato infrastrutturale previsto, sono prescritte particolari limitazioni agli interventi edilizi ammissibili. In particolare:

- a) Per i corridoi ricadenti in ambiti agricoli, pur essendo consentiti interventi di potenziamento dei centri aziendali agricoli preesistenti, è vietata la formazione di nuovi centri aziendali;
- b) Per tutti i corridoi i nuovi edifici, pur essendo consentiti interventi di potenziamento di quelli esistenti, dovranno essere realizzati ad una distanza dall'asse del corridoio infrastrutturale non inferiore a **30 metri**.

## **ART. 57. PERTINENZE DELLE STRADE**

1. Le pertinenze stradali sono le parti della strada destinate in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale di essa. Le pertinenze stradali sono regolate dalle norme del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e da quelle del relativo regolamento di esecuzione e attuazione, e si distinguono in pertinenze di esercizio e pertinenze di servizio.

2. Sono [pertinenze di esercizio](#) quelle che costituiscono parte integrante della strada o ineriscono permanentemente alla sede stradale.

3. Sono [pertinenze di servizio](#) le aree di servizio, con i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti.

4. Le pertinenze di servizio sono determinate, secondo le modalità fissate nel Regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, dall'ente proprietario della strada in modo che non intralcino la circolazione o limitino la visibilità.

5. Nelle aree di pertinenza di servizio, con esclusione delle aree ricadenti negli ambiti qualificati dal PdR come [nuclei di antica formazione](#), [ambiti di ristrutturazione residenziale](#), [aree interessate da tutele dei beni culturali e del paesaggio](#), previo parere favorevole dell'Ente proprietario delle strade, è ammessa la realizzazione di impianti della rete

distributiva dei carburanti, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'ART. 39 "IMPIANTI DELLA RETE DISTRIBUTIVA DEI CARBURANTI" delle presenti norme.

#### **ART. 58. VIABILITÀ DA ATTUARSI NEI PIANI ATTUATIVI E NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

1. Nei PA e negli AT sono indicati i tracciati viabilistici, la cui definizione cartografica ha valore di massima, e potrà essere modificata in sede di piano esecutivo.
2. Hanno valore prescrittivo e vincolante solo se specificati nelle rispettive schede:
  - i punti di innesto delle viabilità di piano;
  - il calibro stradale, e la presenza di viabilità ciclopedonali o parcheggi a lato strada.
3. Se non indicato diversamente le nuove strade all'interno di piani esecutivi devono avere una carreggiata per veicoli con larghezza minima di m. 6,50, e marciapiedi su almeno un lato di dimensione minima di m. 1,50. L'eventuale pista ciclabile, se prevista, può essere prevista anche all'interno delle dimensioni precedenti.

#### **ART. 59. PERCORSI CICLOPEDONALI**

1. Il Piano delle Regole individua i tracciati esistenti e di progetto di possibili percorsi ciclopedonali al fine di garantire un collegamento protetto tra le diverse parti del tessuto urbano consolidato. I tracciati di tali percorsi dovranno essere meglio precisati con la predisposizione di specifici progetti esecutivi. Fino all'attuazione di tali progetti, sulle aree da questi attraversate, è comunque posto un vincolo di inedificabilità di 2 metri per lato.
2. In sede di predisposizione di PA o PCC è possibile modificare il tracciato dei percorsi ciclopedonali ricadenti all'interno di tali aree, purché le nuove soluzioni rispondano comunque alle esigenze di collegamento con le zone limitrofe indicate dal PGT.
3. In tutti gli ambiti del territorio Comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ciclopedonali esistenti e previsti. In caso di motivata necessità il tracciato del percorso potrà essere modificato.
4. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni per consentire il ripristino di percorsi ciclopedonali abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura o il proseguimento di nuovi passaggi ciclopedonali anche non previsti nel PGT.
5. La larghezza minima delle piste ciclabili dovrà essere di m. 1,50, nel caso in cui queste siano destinate ad un solo senso di marcia; le piste a due sensi di marcia devono avere una larghezza minima di m. 2,50 ed essere separate dalla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. Per le specifiche tecniche si rimanda alla vigente normativa in materia.
6. L'area dei percorsi ciclopedonali può essere:
  - computata ai fini della edificabilità realizzabile, purché sia area indicata come edificabile;
  - non computata ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini.

7. I percorsi ciclopedonali potranno essere sostituiti da portici di uso pubblico previo accordo con l'A.C..

8. Ove negli elaborati grafici di P.G.T. siano indicati percorsi ciclopedonali, essi, in sede di edificazione dei singoli interventi, potranno essere realizzati ed il costo di realizzazione scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/05 e s.m.i..

9. Siccome tali percorsi costituiscono elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:

- la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni ove esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti con il contesto ove di nuova realizzazione;
- la dotazione di adeguati spazi di sosta;
- l'integrazione con l'ambiente circostante.



## **TITOLO XII – ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI**

### **ART. 60. FATTIBILITA' GEOLOGICA E INVARIANZA IDRAULICA**

1. L'aggiornamento della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio è stata predisposta dal geologo Dott.ssa Simona Albinì e aggiornata dal Geol. Gilberto Zaina.

2. Lo studio geologico e del Reticolo Idrico Minore sono stati aggiornati parallelamente alla variante n. 1 e costituiscono parte integrante del PGT.

3. Ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera a), della LR 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii., l'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale è parte integrante del DdP del PGT; ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera b), della medesima LR - e come definito dalle DGR n. 8/1566/2005 e n. 8/7374/2008 - le cartografie di sintesi, dei vincoli, della fattibilità geologica per le azioni di Piano e del quadro di dissesto PAI sono parte integrante anche del PdR.

4. In relazione al valore normativo dei contenuti prescrittivi di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, se ne recepiscono le disposizioni allegando alle presenti Norme - per farne parte integrante e sostanziale - gli elaborati grafici e testuali vigenti costituenti l'analisi in parola.
5. Le disposizioni discendenti dall'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT sono sempre prevalenti sulle previsioni di Piano. Pertanto, le disposizioni di cui alle presenti Norme sono sempre integrate da quelle discendenti dalle norme geologiche di attuazione, con particolare riferimento alle norme per la fattibilità geologica per le azioni di Piano.
6. Ai sensi del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7, "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della LR 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", pubblicato sul BURL n. 48, suppl. del 27 Novembre 2017, costituiscono altresì parte integrante e sostanziale del PGT gli elaborati finalizzati all'invarianza idraulica ed idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo.
7. Salvo quando diversamente sancito dagli elaborati operativi dell'analisi di cui al precedente comma, non sono soggetti ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica gli interventi che comportano la demolizione parziale, esclusa quella fino al piano terra, e la ricostruzione o il ripristino o la sostituzione o la modifica o l'inserimento di elementi costitutivi che non comportano una maggiore superficie della proiezione sul suolo del filo esterno dell'edificio.
8. Sono soggetti ai requisiti di invarianza idraulica:
  - gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento degli edifici;
  - gli interventi sugli edifici comportanti demolizione, totale o parziale fino al piano terra, e ricostruzione indipendente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino un ampliamento della superficie edificata o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente alla trasformazione;

- gli interventi di riassetto, adeguamento, allargamento di infrastrutture viarie già presenti sul territorio, ovvero quelli relativi a nuove sedi stradali o di parcheggio, con riferimento alle componenti che comportino una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'impermeabilizzazione (le corrispondenti misure di invarianza idraulica e idrologica sono da calcolare in rapporto alla superficie interessata da tali interventi).
9. Fino all'approvazione del documento semplificato del rischio idraulico ai sensi dell'art. 14 del RR 7/2017 ed al suo recepimento ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, tutti gli interventi subordinati al rispetto dei disposti di cui al RR 7/2017 ai sensi - in particolare - dell'art. 3 dello stesso dovranno essere integrati con la documentazione di cui all'art. 6 del Regolamento medesimo, nonché rispettarne le procedure autorizzative.
  10. Ai sensi dell'Allegato C "Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del regolamento" del RR 7/2017, tutto il territorio amministrativo del Comune di Ponte di Legno rientra in Area C, ovvero a bassa criticità idraulica. Ad ogni modo, ai sensi degli articoli 7 e 10, comma 5, del RR 7/2017, gli Ambiti di Trasformazione e gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa contenuti nel PGT sono soggetti alle disposizioni previste dal Regolamento per le aree A (alta criticità idraulica).

## **ART. 61. CORSI D'ACQUA**

1. Sui corsi d'acqua si applicano le norme e le fasce di rispetto riportate nello studio del reticolo idrico minore (RIM).
2. Lungo i corsi d'acqua è possibile costruire percorsi ciclopedonali. Tali percorsi sono pubblici e/o di uso pubblico destinati all'uso ciclopedonale.

## **ART. 62. VINCOLO IDROGEOLOGICO**

1. Il vincolo idrogeologico comprende le aree vincolate ai sensi dell'art. 7 del Regio Decreto 3267/1923.

## **ART. 63. ZONA DI TUTELA ASSOLUTA E ZONA DI RISPETTO DEI POZZI DELL'ACQUEDOTTO**

1. Le fasce di rispetto dai pozzi dell'acquedotto pubblico sono definite ai sensi del D.Lgs 152/06 e s.m.i., del R.R. 2/2006 e dal D.G.R. del 27 giugno 1996 n. 6/15137.
2. La Zona di Tutela Assoluta è pari ad un cerchio con raggio di m. 10 misurato a partire dall'impianto di captazione, come previsto dalle vigenti normative. All'interno delle Zone di Tutela Assoluta, sono ammesse solo le opere di captazione e l'uso di attrezzature di servizio funzionali alle stesse. L'area deve essere recintata e provvista di canalizzazione e tombinatura per lo smaltimento delle acque meteoriche.
3. La Zona di Rispetto è definita dallo studio idrogeologico comunale.

4. All'interno della Zona di Rispetto sono vietati gli interventi, le opere e gli usi preclusi dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i.. Gli interventi ammessi sono comunque subordinati ad una indagine idrogeologica che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee.

5. I collettori fognari ricadenti nella Zona di Rispetto debbono essere provvisti di doppia camiciatura ed avere una sicura tenuta stagna.

### **63.1. Aree di salvaguardia delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano**

1. Il quadro normativo vigente all'interno delle aree di salvaguardia delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano, è riferibile alle seguenti norme: D.Lgs. 152/99 così come modificato dal D.Lgs 258/00 a sua volta abrogato dall'entrata in vigore della Parte III del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. Nelle Zone di Rispetto e di Tutela Assoluta, vigono inoltre le disposizioni previste dalla Regione Lombardia di cui alla D.g.r. 10 aprile 2003 - n. 7/12693 e s.m.i..

2. Così come ammesso dall'art. 94 del D.Lgs. 152/06 la Zona di Tutela Assoluta (con estensione di almeno 10 metri dall'opera di presa) deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

3. La Zona di Rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

4. Così come ammesso dall'art. 94 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti, ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;

- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

5. Per gli insediamenti o le attività sopracitate, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita ed attuata la loro messa in sicurezza.

**TITOLO XIII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE,  
COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE DEI  
NAF E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO E  
DIRITTI IN VIRTÙ DELLA DESTINAZIONE ALBERGHIERA-TURISTICO  
RICETTIVA**

**ART. 64. PEREQUAZIONE**

1. Il PGT del comune di Temù, così come previsto all'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.:

- prevede la "perequazione diretta" prevista al comma 1 all'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

**64.1. Perequazione Diretta**

1. La perequazione diretta si applica:

- agli [ambiti di trasformazione](#) del Documento di Piano;
- e a tutti i piani attuativi e PCC, presenti e futuri, del DdP, del PdS e del PdR;

2. La perequazione diretta è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dal PGT ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti di trasformazione, in piani attuativi e in atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

3. Sulla base dei criteri definiti dal DdP, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermata l'edificabilità degli edifici esistenti, se mantenuti.

4. Ai fini della realizzazione della capacità edificatoria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i predetti PA individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

5. Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso e le superfici degli alvei dei corsi d'acqua.

## ART. 65. COMPENSAZIONE

1. Il PGT del comune di Temù, così come previsto all'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.:
  - prevede la "compensazione" prevista al comma 3 e 4 dell'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i., e di seguito specificata.
2. La **compensazione** è il principio secondo cui l'A.C. in cambio della cessione gratuita di un'area sulla quale intende realizzare un intervento pubblico può concedere al proprietario del suolo un altro terreno in permuta o della edificabilità che può essere trasferita su altre aree edificabili del DdP o del PdR. Questa edificabilità è liberamente commerciabile.
3. Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge. A tal fine il Comune, dopo l'approvazione del PGT, definisce il Regolamento per l'attuazione e gestione del principio di Compensazione nell'ambito del territorio comunale.
4. Il privato, dove previsto nel PdS, può realizzare in proprio l'intervento pubblico stipulando un'apposita convenzione con l'amministrazione comunale.
5. L'istituto della compensazione urbanistica ha come finalità il riconoscimento di un "ristoro" per quelle aree a cui la pianificazione attribuisce destinazioni urbanistiche pubbliche o d'interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria o secondaria, servizi pubblici) e che si trovano assoggettate ad vincolo preordinato all'esproprio. La compensazione urbanistica cerca di alleggerire il peso della scelta urbanistica sfavorevole e del vincolo preordinato all'esproprio permettendo al proprietario del fondo la cessione gratuita e volontaria dell'area all'Amministrazione comunale dietro riconoscimento di un diritto edificatorio (determinato dall'[indice compensativo](#) applicato a quel fondo) da spendere sul mercato immobiliare comunale.
6. Il meccanismo consiste nell'assegnare un [indice compensativo](#) (cioè equivalente ad un indice territoriale) ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche e assoggettate alla possibilità di esproprio. Tale indice può essere unico per tutte le aree assoggettate a destinazioni pubbliche e assoggettate ad esproprio, oppure più correttamente si possono applicare indici compensativi differenziati tra zone in funzione di una serie di caratteristiche delle aree (collocazione nel territorio comunale, vocazioni pregresse o potenziali, interesse per la P.A. rispetto alla realizzazione delle opere su di essi previste, ecc). La finalità della compensazione urbanistica oltre a quella ristorativa sopra esposta è anche quella di evitare l'applicazione dell'istituto dell'espropriazione per entrare in possesso delle aree necessarie alla realizzazione della "città pubblica".
7. Il principio della compensazione urbanistica può anche essere applicato in sinergia con il principio dell'iniziativa privata convenzionata per realizzare opere, servizi pubblici previsti o realizzare e sviluppare obiettivi ambientali pubblici.

### 65.1. *Indice compensativo sulle aree a servizi di progetto*

1. L'[indice compensativo](#) sulle aree a servizi di progetto si applica:
  - alle aree a servizi di progetto del Piano dei Servizi esterne a PA e PCC;
  - alla viabilità da acquisire al patrimonio pubblico individuata nella tavola "PS3 Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto";
  - ai volti di rilevante valore storico-culturale;

2. Le aree a servizio di progetto del comma 1 hanno potenzialmente un diritto edificatorio proporzionale all'[indice compensativo](#) attribuito. All'atto dell'utilizzazione del diritto edificatorio trasferibile nelle aree del DdP e del PdR, a tale scopo individuate, è obbligatoria la cessione gratuita al comune dell'area a servizio per un coerente ambito funzionale.
3. Il trasferimento al Comune della proprietà delle aree individuate al comma 1 avviene tramite la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo che accompagnano il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato abilitanti la realizzazione degli interventi e sono annotati nell'apposito Registro dei Diritti Edificatori, previsto dall'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
4. I diritti edificatori acquisiti non presentano vincoli di destinazioni d'uso, nel rispetto delle destinazioni principali o di quelle escluse per l'area oggetto di intervento.
5. Quando nelle aree destinate a servizi e spazi pubblici o a volti, sono presenti fabbricati la cui [SL](#) eccede quello che risulterebbe dall'applicazione dell'[indice compensativo](#), la capacità edificatoria riconosciuta all'area è pari a quella della [SL](#) esistente o del [Volume reale](#) esistente.
6. Il diritto maturato è liberamente commerciabile all'interno dell'ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio nel quale matura, così come riportato nella tavola "[Tav. C1 - Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori](#)".
7. L'A.C., se non esistono utilizzatori del diritto maturato, può acquisire lei stessa i diritti edificatori tramite procedura ad evidenza pubblica.
8. Di regola non possono essere oggetto di cessione a favore del Comune di aree soggette ad oneri di bonifica.
9. Le aree a servizi da cui si acquisiscono i diritti edificatori non concorrono alla definizione della [superficie territoriale](#) delle aree interessate. La cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree non concorre al raggiungimento della dotazione minima di aree a servizi dovuta, ai sensi delle Norme di Attuazione del PdS per la realizzazione degli interventi previsti.
10. L'[indice compensativo](#) non si applica alle aree già di proprietà comunale e di quelle cedute al Comune in esecuzione di Piani Attuativi, o comunque già diventate oggetto di trasformazione per servizi, alla data di approvazione del PGT.

## **ART. 66. INCENTIVAZIONE**

1. Il PGT del comune di Temù, così come previsto all'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.:
  - prevede l'"incentivazione" prevista al comma 5 all'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. L'istituto dell'incentivazione nel comune di Temù è attuato mediante due bonus:
  - bonus urbanistico;
  - bonus economico.
3. L'A.C. potrà, successivamente all'approvazione del PGT, dotarsi di un regolamento esplicativo per l'utilizzo dei bonus.
4. I bonus non sono cumulabili.

### **66.1. Incentivazione: Bonus urbanistico**

1. Il bonus urbanistico consiste nell'attribuire, a fronte di rilevanti benefici pubblici, maggiori diritti edificatori, fino al **15%** della SL minima ammessa, da riconoscere agli interventi ricompresi in AT e piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PIP, PdZ, ecc.) a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti e riguardanti:

- a) significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al PA;
- b) interventi di riqualificazione paesaggistica/ecologica e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi, anche eseguiti in area esterna al PA;
- c) interventi con quota di edilizia residenziale pubblica o edilizia convenzionata con obbligo di convenzionamento da valutare dall'A.C.;
- d) realizzazione diretta di servizi o la cessione di aree aggiuntive senza beneficiare di diritti edificatori e con obbligo di convenzionamento.

2. Il privato può richiedere il bonus urbanistico formulando una proposta coerente all'A.C. che valutandola si esprime entro 60 giorni. In caso di accordo è obbligatorio il convenzionamento che disciplini oneri, SL massima ammissibile e servizi minimi da cedere o monetizzare.

### **66.2. Incentivazione: Bonus economico**

1. Il bonus economico consiste nella riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino al **15%** del dovuto, anche per interventi in esecuzione diretta del PGT per promuovere interventi di:

- a) edilizia bio-climatica, di utilizzo di fonti energetiche alternative (riferite a quelle normalmente erogate dalle reti di urbanizzazione pubbliche)
- b) risparmio energetico e di isolamento acustico sensibilmente superiori rispetto a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nel momento della richiesta dei Permessi di Costruire o dell'inoltro del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

2. Per poter richiedere il bonus economico, alla documentazione di inoltro della richiesta per ottenere il titolo abilitativo all'intervento dovrà essere allegata una dettagliata relazione che illustri, unitamente ai materiali che si intendono impiegare (con le caratteristiche tecniche), le fonti energetiche che si intendono utilizzare ed il miglioramento dei parametri di isolamento raggiunti, questi espressi in percentuale rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa sul contenimento del consumo energetico. L'A.C. valuterà, con i propri organi tecnici, sia l'ammissibilità al "bonus economico", che l'entità dello stesso (con il massimo del 15% in meno del dovuto), in funzione della qualità dell'intervento e dell'entità del risparmio ottenuto.



## ART. 67. BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE

1. In applicazione dei principi stabiliti dal DdP, il PdR disciplina forme di incentivazione per la salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione dei [nuclei di antica formazione](#) e [edifici di interesse culturale](#).

2. Nei termini temporali di efficacia del DdP, sono previsti incentivi edificatori per gli interventi da realizzare negli ambiti individuati all'ART. 112 "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" e negli edifici individuati all'ART. 110 "EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE".

3. Gli incentivi sono di due tipi non cumulabili tra loro:

a) riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino al **30%** del dovuto, per interventi che riguardano opere edilizie finalizzate al recupero dei fronti e prospetti e delle coperture, nel rispetto delle tipologie edilizie costanti nel contesto locale e con riferimento a elementi architettonici, materiali e modalità costruttive ricorrenti nell'identità dei nuclei di antica formazione, così come riportati nelle relative schede e nelle norme specifiche. Non si applica agli edifici soggetti a demolizione.

b) incentivo edificatorio:

- o pari al massimo al **15%** del Volume reale dell'unità edilizia oggetto di interventi che riguardano opere edilizie finalizzate al recupero dei fronti e prospetti e delle coperture, nel rispetto delle tipologie edilizie costanti nel contesto locale e con riferimento a elementi architettonici, materiali e modalità costruttive ricorrenti nell'identità dei nuclei di antica formazione, così come riportati nelle relative schede e nelle norme specifiche. Non si applica agli edifici soggetti a demolizione;
- o pari al **100%** del Volume reale esistente legalmente autorizzato o condonato, soggetto a demolizione senza ricostruzione (solo per edifici incongrui).

4. Il diritto edificatorio acquisito ai sensi del comma 3 può essere usato negli ATR del DdP, nei piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PIP, PdZ, ecc.), nei PCC e negli ambiti residenziali del PdR.

5. Il diritto maturato è liberamente commerciabile all'interno dell'ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio nel quale matura, così come riportato nella tavola "Tav. C1 - Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori".

6. Per le modalità del recupero si faccia riferimento a quanto riportato nell'allegato "PR1 - Guida per la qualità degli interventi dell'edilizia storica e rurale: elementi da tutelare e valorizzare" e negli ART. 111 "NORME GENERALI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E PER GLI EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE" e ART. 112 "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE".

7. Ai fini dell'ottenimento degli incentivi, gli interessati sono obbligati alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale di impegno alla realizzazione degli interventi entro il termine di validità del titolo edilizio; la concretizzazione dell'incentivo si ottiene a seguito di verifica, esperita dai competenti uffici comunali, che accerti la corretta esecuzione degli interventi di recupero.

## ART. 68. CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SL A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO

1. Il convenzionamento della SL a destinazione alberghiero / turistico-ricettivo realizzabile su tutto il territorio, crea in capo a questa, un credito proporzionale a quanto previsto nelle tabelle successive. Il convenzionamento dovrà prevedere idonee garanzie pari al valore medio dei crediti maturati. Inoltre dovrà prevedere un obbligo di destinazione di almeno 25 anni.

SL convenzionata negli ATA e negli ambiti alberghieri / turistico - ricettivi	Credito acquisito per la destinazione urbanistica residenziale	
Aziende alberghiere: alberghi	100,00%	Della SL convenzionata
SL convenzionata negli ATA e negli ambiti alberghieri / turistico - ricettivi	Credito acquisito per la destinazione urbanistica residenziale	
Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere / Attività ricettiva non alberghiera	70,00%	Della SL convenzionata

SL convenzionata nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e negli edifici di interesse culturale	Credito acquisito per la destinazione urbanistica residenziale	
Aziende alberghiere: alberghi Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere / Attività ricettiva non alberghiera	100,00%	Della SL convenzionata

SL convenzionata in tutto il territorio comunale (dove consentito dalle norme) con l'esclusione dei NAF e edifici di interesse culturale e degli ATA e ambiti alberghieri / turistico - ricettivi	Credito acquisito per la destinazione urbanistica residenziale	
Aziende alberghiere: alberghi	60,00%	Della SL convenzionata
SL convenzionata in tutto il territorio comunale (dove consentito dalle norme) con l'esclusione dei NAF e edifici di interesse culturale e degli ATA e ambiti alberghieri / turistico - ricettivi	Credito acquisito per la destinazione urbanistica residenziale	
Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere / Attività ricettiva non alberghiera	40,00%	Della SL convenzionata

2. Il credito viene riconosciuto anche a tutte le attività (ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO) che prevedano un nuovo obbligo di destinazione per almeno 25 anni. Il convenzionamento dovrà prevedere idonee garanzie fideiussorie a scalare pari al valore medio dei crediti maturati.

Attività esistenti	Credito acquisito per la destinazione urbanistica residenziale	
Aziende alberghiere: alberghi	fino a un massimo del 30,00% della SL esistente	
Aziende alberghiere: residenze turistico	fino a un massimo del 20,00% della SL esistente	

alberghiere / Attività ricettiva non alberghiera	
--	--

3. Il diritto maturato è liberamente commerciabile all'interno dell'ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio nel quale matura, così come riportato nella tavola "[Tav. C1 - Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori](#)".

4. Il credito acquisito in seguito al convenzionamento di cui al comma 1 è funzionale alla realizzazione della [SL](#) a destinazione urbanistica residenziale secondo il seguente rapporto:

- 1 credito = 1 metro quadrato di SL a destinazione urbanistica residenziale.

5. Il credito acquisito in virtù del convenzionamento della [SL](#) a destinazione urbanistica alberghiera / turistico-ricettiva può essere utilizzato:

- all'interno dello stesso ATA nel quale matura nel rispetto della SL massima insediabile comprensiva di tutti gli incentivi permessi dalle norme;
- in un altro ambito del Ddp o del PdR, appartenete allo stesso ambito di perequazione.

## ART. 69. DIRITTI EDIFICATORI ESISTENTI

1. Al momento dell'approvazione del presente PGT, L'A.C. è dotata di complessivi 3.000 mq di SL che può vendere in caso di assenza di diritti privati.

## ART. 70. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

1. L'incremento edificatorio massimo, di cui agli articoli precedenti del presente titolo, può essere utilizzato all'interno dei **NAF** e degli **edifici di interesse culturale** tramite l'assoggettamento a PCC e non potrà superare per ogni edificio il **15%** della [volumetria reale](#) esistente. L'incremento potrà essere utilizzato una sola volta ed esclusivamente negli edifici classificati di Livello 3 (solamente se le singole schede non vietano la totale demolizione) o di Livello 4.

2. L'incremento edificatorio massimo, di cui agli articoli precedenti del presente titolo, può essere utilizzato all'interno degli **Ambiti di ristrutturazione residenziale** fino ad una quantità pari al **30%** della [volumetria reale](#) esistente con un minimo di 150 mq di SL. L'incremento potrà essere utilizzato una sola volta e non potrà essere utilizzato negli [edifici di interesse culturale](#) classificati di Livello 1, Livello 2, Livello 3 (solamente se le singole schede vietano la demolizione).

## **TITOLO XIV - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE**

### **ART. 71. TITOLI EDILIZI IN CORSO DI EFFICACIA**

1. Sono confermate le previsioni urbanistiche degli interventi assentiti con titoli edilizi emessi precedentemente all'adozione del presente PGT, sia in corso di validità che scaduti (sempre che non sia stato richiesto l'annullamento ed il relativo rimborso degli oneri versati) essi mantengono la dotazione volumetrica di cui al precedente PRG e gli interventi edilizi dovranno rispettare i parametri edilizi di cui allo stesso strumento previgente.

### **ART. 72. PIANI ATTUATIVI VIGENTI**

1. Sono confermate le previsioni, anche se in contrasto con il presente PGT, dei piani attuativi adottati e/o approvati precedentemente all'approvazione del presente PGT.

2. Fino alla completa esecuzione dei piani attuativi adottati e/o approvati, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali ambiti si applicano le specifiche prescrizioni progettuali disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.

3. Le eventuali varianti che si intendessero apportare ai piani attuativi adottati e/o approvati, che non incidono in aumento sul dimensionamento globale dell'area in attuazione, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla previgente normativa.

**Tabella 1: Piani attuativi adottati e/o approvati dal PRG e non cartografati dal PGT**

Nome PA nel PRG	Strumento attuativo	Estremi atti	
Comparto n.29	PL	Approvato dal CC con delibera n. 14 del 25/02/1984	
Comparto n.69 (Piazza1)	PL	Adottato dal CC con delibera n. 134 del 25/07/1991	
Comparto n.74 (Piazza2)	PL	Adottato dal CC con delibera n. 85 del 29/04/1993	
Lotto n.F	PR	Approvato dal CC con delibera n. 35 del 12/08/2004	
Lotto n.B	PR	Approvato dal CC con delibera n. 43 del 13/09/2004	
Comparto n.34	PL	Approvato dal CC con delibera n. 4 del 24/02/2005	

Lotto n.G	PR	Approvato dal CC con delibera n. 21 del 19/05/2005	
Comparto n.30	PL	Approvato dal CC con delibera n. 13 del 28/03/2008	

**Tabella 2: Piani attuativi adottati e/o approvati dal PRG e individuati nel PGT**

Nome PA	Strumento attuativo	Atto ufficiale di riferimento	Parametri sostitutivi e/o integrativi introdotti dal PGT
Comparto n.16 - 17	PL o PP	Approvato con C.C. n. 21 del 25/06/2012	Si rimanda alla relativa scheda dell'Allegato "01c_var1-Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati del Piano delle Regole"
Comparto n.23 (Saletti)	PII	Approvato dal CC con delibera n. 4 del 05/03/2007	
Comparto n.4/5 (Molina)	PL	Approvato dal CC con delibera n. 83 del 23/06/2009	
Comparto n.43 (Ca de Sass)	PII	Approvato dal C.C. con delibera n. 4 del 03/03/2009 ESTREMI CONVENZIONE: Repertorio n. 890 del 4.06.2009	
Comparto n.62 (PL Pontagna)	PL o PP	Approvato dal CC con delibera n. 42 del 26/09/2008	
Lotto n.H	PR	Approvato dal CC con delibera n. 20 del 22/04/2009	

**Tabella 3: Piani attuativi avviati con il PRG e riconfermati nel PGT**

Nome PA	Strumento attuativo	Atto ufficiale di riferimento	Parametri sostitutivi e/o integrativi introdotti dal PGT
Comparto n.26	PA o PP	Iniziato procedimento	Si rimanda alla relativa scheda dell'Allegato "01c_var 1_ Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati del Piano delle Regole"
PA 39	PA o PP	Iniziato procedimento	

## **ART. 73. RAPPORTI DI NATURA CIVILISTICA TRA LOTTI CONFINANTI**

1. Tutte le norme e le previsioni del PGT hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi e/o definite a vario titolo sui singoli lotti e proprietà e nei rapporti tra i singoli lotti ed i lotti ad essi confinanti.
2. Pertanto le norme del PGT non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.
3. Allo stesso modo gli atti autorizzativi rilasciati in osservanza alle presenti norme non si configurano come derogatorie dei diritti tra terzi intendendosi con validità conformativa, nel rispetto dei diritti medesimi, ogni dichiarazione effettuata in sede di presentazione delle domande dei suddetti atti autorizzativi.

## **ART. 74. ABROGAZIONE DI NORME**

1. Fatte salve le disposizioni dei precedenti ART. 71 "TITOLI EDILIZI IN CORSO DI EFFICACIA" e ART. 72 "PIANI ATTUATIVI VIGENTI", con l'approvazione del presente Piano si intendono abrogate le disposizioni contenute nel PRG precedentemente vigente.

## **ART. 75. DEROGHE**

1. La deroga agli atti di PGT può essere disposta esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
2. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative può essere, altresì, assentita deroga, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

## **TITOLO XV – NORME FINALI**

### **ART. 76. CABINE DI TRASFORMAZIONE ENERGIA ELETTRICA**

1. Il volume delle cabine non viene computato ai fini del calcolo dell'[indice di edificabilità](#).
2. La [superficie coperta](#) delle cabine non viene computata ai fini del [calcolo dell'indice di copertura](#).
3. Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti norme.
4. L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare i 4,50 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'A.C..
5. Le costruzioni attigue alle cabine mantengono, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie aree dalle presenti norme.

6. Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare Ministero LLPP n. 5980 del 30 dicembre 1970 e, comunque, in tutte le aree del Piano delle Regole, anche se non espressamente indicato nelle singole norme, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo.

## 2. DOCUMENTO DI PIANO

### TITOLO XVI – DISPOSIZIONI PRELIMINARI, PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

#### ART. 77. ELENCO E RINVIO A DISPOSIZIONI DI PIANO

1. Il Documento di Piano è costituito dagli elaborati riportati nell'ALLEGATO 1. Elenco elaborati PGT alle presenti norme.
2. Per tutte le materie non trattate dalle presenti norme si rimanda, nell'ordine:
  - a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
  - b) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;
  - c) ai piani di settore di livello sovracomunale;
  - d) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

#### ART. 78. EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO: PRESCRIZIONI, INDIRIZZI

1. Poiché il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli, le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole ovvero dei piani attuativi individuati dallo stesso Documento di Piano.
2. Sono "**prescrizioni**" tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nei suoi elaborati grafici come nelle presenti norme. La modifica di una prescrizione vincolante in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.
3. Sono "**indirizzi**" le disposizioni volte ad orientare le scelte dell'A.C. sull'applicazione delle variabili lasciate aperte dal Documento di Piano.

Hanno valore di "indirizzi" le seguenti disposizioni:

- le indicazioni per la progettazione planivolumetrica degli [ambiti di trasformazione](#) ivi compreso l'assetto strutturale vincolante;
- le indicazioni per la redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.



## **ART. 79. INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI E PER IL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Documento di Piano demanda al **Piano dei Servizi**, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:

- recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
- precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici;
- determinare la quota di aree per servizi e spazi pubblici da cedere al Comune nel contesto dell'esecuzione dei piani attuativi;
- definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale;
- individuare le aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione e/o compensazione e definirne l'entità;
- definire gli interventi per la qualificazione delle reti infrastrutturali.

2. Il Documento di Piano demanda al **Piano delle Regole**, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:

- recepire le indicazioni contenute nelle tavole del "Sistema dei beni culturali e del paesaggio";
- dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio dei [nuclei di antica formazione](#) e degli edifici di valore storico-culturale presenti sul territorio;
- classificare le destinazioni d'uso;
- definire gli indici e i parametri urbanistici.

## **ART. 80. PRESCRIZIONI PAESISTICHE PER IL DOCUMENTO DI PIANO**

1. In tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che implicano il passaggio da suolo libero (agricolo o incolto) ad urbanizzato e indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica devono essere previste misure di compensazione ecologica e/o agricola preventiva come indicato nel "TITOLO VIII – NORME GENERALI DI TUTELA DEL PAESAGGIO, DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO".

## TITOLO XVII - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### ART. 81. INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE

1. Il Documento di Piano individua gli ambiti del territorio comunale soggetti a trasformazione urbanistica di rilevanza strategica.
2. Il Documento di Piano individua nella tavola "[DP14\\_var1 - Tavola delle previsioni di piano](#)", mediante perimetro grafico e numerazione, gli [ambiti di trasformazione](#) disciplinati dalle schede di progetto di cui all'allegato "[01b\\_var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)" che è parte integrante delle presenti norme.
3. Gli Ambiti di Trasformazione (AT) sono classificati in tre categorie in relazione alla condizione attuale ed alla vocazione funzionale di ciascuno:
  - a) Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR)
  - b) Ambiti di Trasformazione alberghiero / turistico-ricettivo (ATA)
  - c) Ambiti di Trasformazione Produttivi (ATP)

### ART. 82. ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI

1. Negli [ambiti di trasformazione](#) fino all'approvazione del piano attuativo vale il regime urbanistico previsto dal piano delle regole.
2. Le previsioni edificatorie degli [ambiti di trasformazione](#) previste dalle schede di progetto, debbono essere attuate attraverso uno o più piani attuativi che prevedano, come minimo, l'impiego proporzionato della totalità dell'indice minimo previsto.
3. Gli [ambiti di trasformazione](#) si attuano secondo le modalità indicate nelle relative schede di progetto. A piano attuativo ultimato si applicano le seguenti norme e i successivi commi:
  - per gli ATR i parametri previsti dall'ART. 113 "AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE" del PdR;
  - per gli ATA i parametri previsti dall'ART. 117 "AMBITI ALBERGHIERI / TURISTICO-RICETTIVI" del PdR;
  - per gli ATP i parametri previsti dall'ART. 115 "AMBITI ARTIGIANALI" del PdR;
4. In tutti gli ATA e ATP è sempre vietato il recupero del sottotetto ai sensi del CAPO I - RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI della LR 12/2005 e s.m.i..
5. È previsto il contingentamento delle previsioni che incidono sul consumo di suolo, così come definito dal PTCP della Provincia di Brescia, pari ad un limite annuo non cumulabile di 20.000 mq di Superficie territoriale ad esclusione delle aree per servizi pubblici e fatti salvi i diritti già acquisiti.

6. Per tutti gli AT si prescrive il rimando all'30.1 INTERVENTI DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA E AGRICOLA PREVENTIVA" e la specifica di un progetto di mitigazione e/o rinaturazione compensativa in relazione, ove possibile, a quello paesistico.

7. Gli ambiti ATR 07-08-09 sono posizionati entro un varco, pertanto la connessione ecologica, sebbene in tono "minore", deve essere assicurata da un progetto di rinaturazione compensativa da parte di un professionista competente in materia.

8. Per tutti gli AT, in base a motivazioni tecnicamente documentate al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle poste a base del Documento di Piano, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, è concesso apportare marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi, purché dette variazioni riguardino una superficie complessivamente non eccedente il 5 % dell'estensione dell'Ambito.

### **ART. 83. MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. Gli interventi negli [ambiti di trasformazione](#) sono subordinati all'approvazione di piani attuativi. Ciascun ambito può essere oggetto di uno più piani attuativi ovvero di Programmi Integrati di Intervento / SUAP. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

2. Preliminarmente alla presentazione del piano attuativo, gli operatori privati dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando le volumetrie e i servizi che intendono realizzare.

3. La presentazione dell'istanza di cui sopra, comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti.

4. Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro il termine di 90 giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, la perimetrazione del piano attuativo.

5. Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il progetto di piano attuativo potrà comunque essere presentato.

6. L'A.C., se i privati non procedono alla trasformazione delle aree di intervento entro un congruo termine, potrà secondo le modalità previste per legge, procedere alla redazione di piani attuativi d'ufficio ed avviare gli interventi di trasformazione anche con il concorso di operatori privati.

### **ART. 84. INTERVENTI SUI FABBRICATI ESISTENTI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

1. In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun ambito, ad esclusione dell'ATA 05a, ATA 05b, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti

stessi sono assentiti con titolo abilitativo semplice solamente ove consistano nella [manutenzione straordinaria](#) di un singolo fabbricato, non ne modifichino la destinazione d'uso e risultino coerenti con le previsioni riportate nelle specifiche schede degli [ambiti di trasformazione](#).

2. In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per l'ATA 05a, ATA 05b gli interventi permessi sono quelli previsti nel PdR.

## **ART. 85. AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE**

1. I piani attuativi dovranno prevedere la cessione gratuita al comune delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie individuate nelle schede contenute nell'allegato "[01b\\_var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

2. Le previsioni individuate nell'assetto vincolante delle schede contenute nell'allegato "[01b\\_var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)" sono vincolanti come quantità e non come collocazione.

3. La quantità minima di aree da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal PdS all'ART. 101 al capitolo "Ambiti di trasformazione e Ambiti soggetti a PA". Ove tale quota ecceda la superficie individuata nelle schede sopra citate, la parte restante potrà essere monetizzata come disposto dallo stesso Piano dei Servizi.

## **ART. 86. AMBITI DI TRASFORMAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO (ATA)**

1. Il Documento di Piano assegna a tutti gli [ambiti di trasformazione alberghiero / turistico-ricettivo](#) ATA riportati nell'allegato "[01b\\_var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)":

- un'Utilizzazione predeterminata (Up) - mq

2. Gli ambiti di trasformazione alberghiero / turistico-ricettivo sono a:

Destinazione principale: **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere)

Destinazioni complementari: **RESIDENZA** (Residenza di servizio - Residenza) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti - Discoteche) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% della [SL](#) massima.

- **RESIDENZA** (Residenza di servizio) all'attività principale per il personale gerente, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima di due unità residenziali per un massimo di mq 300 di [SL](#) complessivi.
- **RESIDENZA** (Residenza) secondo quanto previsto dal comma 4

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

3. Il convenzionamento della [SL](#) a destinazione urbanistica alberghiero / turistico-ricettivo crea in capo a questa, un diritto edificatorio secondo quanto riportato all'ART. 68 "CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SL A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO".

4. Il diritto edificatorio maturato (residenziale) a seguito del convenzionamento della [SL](#) a destinazione urbanistica alberghiero / turistico-ricettivo, di cui al comma 3, può atterrare nell'[ATA](#) nel quale matura fino ad un massimo del 50% della [SL](#) nel rispetto della SL massima riportata nella specifica scheda.

5. Il diritto maturato è liberamente commerciabile all'interno dell'ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio nel quale matura, così come riportato nella tavola "[Tav. C1 - Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori](#)".

4. In generale il convenzionamento dell'ATA, di cui all'art. 46 della L.R 12/2015, dovrà avvenire entro 24 mesi dalla data di approvazione definitiva del piano attuativo. Sono esclusi da tale comma i casi rientranti nella fattispecie di cui all'art. 5, comma 6 della L.R 31/2014.

## ART. 87. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR)

Gli ATR si attuano secondo quanto specificato di seguito:

### 87.1. ATR 04a, ATR 04b, ATR 14, ATR 16

1. Il Documento di Piano assegna agli, [ATR 04a](#), [ATR 04b](#), [ATR 14](#), [ATR 16](#) riportati nell'allegato "[01b\\_var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)":

- un Indice di zona (Iz) - mq/mq
- un Indice minimo di edificazione (Imin) - mq/mq
- un Indice massimo di edificazione (Imax) - mq/mq

2. Gli, ATR 04a, ATR 04b, ATR 14, ATR 16 sono a:

Destinazione principale: **RESIDENZA** (Residenza)

Destinazioni complementari: **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% della [SL](#) massima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato, con esclusione di quanto specificato nell'allegato "[01b\\_var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

3. Per procedere all'attuazione degli interventi previsti nelle singole schede, i piani attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una capacità edificatoria corrispondente all'applicazione dell'[indice minimo di edificazione](#).

4. La [SL](#) mancante (come differenza tra la [SL](#) dell'indice minimo di edificazione e la [SL](#) dell'indice di zona) al raggiungimento dell'[indice minimo di edificazione](#) deve essere acquisita attraverso l'acquisto di diritti edificatori secondo quanto previsto dal meccanismo di:

- **destinazione alberghiero / turistico-ricettivo:** dall'ART. 68 "CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SL A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO".

5. La [SL](#) mancante (come differenza tra la [SL](#) dell'indice massimo di edificazione e la [SL](#) dell'indice minimo di edificazione) al raggiungimento dell'[indice massimo di edificazione](#) deve essere acquisita attraverso l'acquisto di diritti edificatori secondo quanto previsto dal meccanismo di:

- **destinazione alberghiero / turistico-ricettivo:** dall'ART. 68 "CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SL A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO";
- **perequazione:** dall'ART. 64 "PEREQUAZIONE";
- **compensazione:** dall'ART. 65 "COMPENSAZIONE";
- **riqualificazione dei NAF:** dal comma 4 dell'ART. 67 "BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE".

6. La [SL](#) a destinazione urbanistica alberghiero / turistico-ricettivo può essere sempre realizzata negli ATR, anche in variante alle singole schede e fino all'occorrenza dell'[indice massimo di edificazione](#). Si applica quanto previsto all'ART. 68 "CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SL A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO".

7. Il diritto maturato è liberamente commerciabile all'interno dell'ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio nel quale matura, così come riportato nella tavola "[Tav. C1 - Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori](#)".

## 87.2. ATR 05, ATR 06

1. Il Documento di Piano assegna agli [ATR 05](#), [ATR 06](#) riportati nell'allegato "[01b\\_var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)":

- un Indice massimo di edificazione (Imax) - mq/mq

2. Gli [ATR 05](#), [ATR 06](#) sono a:

Destinazione principale: **RESIDENZA** (Residenza)

Destinazioni complementari: **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% della [SL](#) massima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato, con esclusione di quanto specificato nell'allegato "[01b var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

3. Per procedere all'attuazione degli interventi previsti nelle singole schede, i piani attuativi dovranno prevedere anche la realizzazione dei servizi aggiuntivi riportati nelle singole schede e quanto riportato nel PdS.

### **87.3. ATR 07, ATR 08, ATR 09, ATR 10**

1. Il Documento di Piano assegna agli [ATR 07](#), [ATR 08](#), [ATR 09](#), [ATR 10](#) riportati nell'allegato "[01b var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)":

- un Indice di zona (Iz) - mq/mq
- un Indice minimo di edificazione (Imin) - mq/mq
- un Indice massimo di edificazione (Imax) - mq/mq

2. Gli ATR 07, ATR 08, ATR 09, ATR 10 sono a:

Destinazione principale: **RESIDENZA** (Residenza)

Destinazioni complementari: **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% della [SL](#) massima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato, con esclusione di quanto specificato nell'allegato "[01b var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

3. Per procedere all'attuazione degli interventi previsti nelle singole schede, i piani attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una capacità edificatoria corrispondente all'applicazione dell'[indice minimo di edificazione](#).

4. La SL mancante (come differenza tra la SL dell'indice minimo di edificazione e la SL dell'indice di zona) al raggiungimento dell'indice minimo di edificazione deve essere acquisita attraverso l'acquisto di diritti edificatori secondo quanto previsto dal meccanismo di:

- **destinazione alberghiero / turistico-ricettivo:** dall'ART. 68 "CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SL A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO" **solo dai Nuclei di Antica Formazione (NAF) e dagli edifici di interesse culturale.**

5. La SL mancante (come differenza tra la SL dell'indice massimo di edificazione e la SL dell'indice minimo di edificazione) al raggiungimento dell'indice massimo di edificazione deve essere acquisita attraverso l'acquisto di diritti edificatori secondo quanto previsto dal meccanismo di:

- **destinazione alberghiero / turistico-ricettivo:** dall'ART. 68 "CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SL A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO";
- **perequazione:** dall'ART. 64 "PEREQUAZIONE";
- **compensazione:** dall'ART. 65 "COMPENSAZIONE";
- **riqualificazione dei NAF:** dal comma 4 dell'ART. 67 "BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE".

6. La SL a destinazione urbanistica alberghiero / turistico-ricettivo può essere sempre realizzata negli ATR, anche in variante alle singole schede e fino all'occorrenza dell'indice massimo di edificazione. La realizzazione della destinazione urbanistica alberghiero / turistico-ricettivo non dà diritto all'acquisizione di crediti di cui all'ART. 68 "CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SL A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO".

7. Il diritto maturato è liberamente commerciabile all'interno dell'ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio nel quale matura, così come riportato nella tavola "Tav. C1 - Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori".

#### **87.4. ATR11a, ATR11b, ATR 13**

1. Il Documento di Piano assegna agli ATR11a, ATR11b, ATR 13 riportati nell'allegato "01b\_var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione":

- un Indice di zona (Iz) - mq/mq
- un Indice minimo di edificazione (Imin) - mq/mq
- un Indice massimo di edificazione (Imax) - mq/mq

2. Gli ATR11a, ATR11b, ATR 13 sono a:

Destinazione principale: **RESIDENZA** (Residenza)

Destinazioni complementari: **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

80

Architetto Fausto Bianchi



- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% della [SL](#) massima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato, con esclusione di quanto specificato nell'allegato "[01b var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

3. Per procedere all'attuazione degli interventi previsti nelle singole schede, i piani attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una capacità edificatoria corrispondente all'applicazione dell'[indice minimo di edificazione](#).

4. La [SL](#) mancante (come differenza tra la [SL](#) dell'indice minimo di edificazione e la [SL](#) dell'indice di zona) al raggiungimento dell'[indice minimo di edificazione](#) deve essere acquisita attraverso trasferimenti volumetrici residenziali all'interno dell'ambito di maturazione.

5. La [SL](#) mancante (come differenza tra la [SL](#) dell'indice massimo di edificazione e la [SL](#) dell'indice minimo di edificazione) al raggiungimento dell'[indice massimo di edificazione](#) deve essere acquisita attraverso trasferimenti volumetrici residenziali all'interno dell'ambito di maturazione.

6. La [SL](#) a destinazione urbanistica alberghiero / turistico-ricettivo può essere sempre realizzata negli ATR, anche in variante alle singole schede e fino all'occorrenza dell'[indice massimo di edificazione](#). Si applica quanto previsto all'ART. 68 "CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SL A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO".

7. Il diritto maturato è liberamente commerciabile all'interno dell'ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio nel quale matura, così come riportato nella tavola "[Tav. C1 - Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori](#)".

## 87.5. ATR 15

1. Il Documento di Piano assegna all'[ATR 15](#) riportato nell'allegato "[01b var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)":

- un'Utilizzazione predeterminata (Up) - mq

2. L'[ATR 15](#) è a:

Destinazione principale: **RESIDENZA** (Residenza)

Destinazioni complementari: **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% della [SL](#) massima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con

l'ambito considerato, con esclusione di quanto specificato nell'allegato "[01b\\_var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

3. Per l'attuazione si rimanda a quanto previsto nella specifica scheda dell'allegato "[01b\\_var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

4. La [SL](#) a destinazione urbanistica alberghiero / turistico-ricettivo può essere sempre realizzata nell'ATR, anche in variante alle singola scheda e fino all'occorrenza dell'[indice massimo di edificazione](#). Si applica quanto previsto all'ART. 68 "CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SL A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO".

5. Il diritto maturato è liberamente commerciabile all'interno dell'ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio nel quale matura, così come riportato nella tavola "[Tav. C1 - Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori](#)".

## ART. 88. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI (ATP)

1. Il Documento di Piano assegna a tutti gli [ambiti di trasformazione produttivi](#) ATP:

- un Indice di utilizzazione territoriale (Ut) – mq/mq

2. Gli ambiti di trasformazione produttivi sono a:

Destinazione principale: **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato - Artigianato di servizio - Depositi e magazzini - Logistica - Produttivo insalubre di seconda classe)

Destinazioni complementari: **RESIDENZA** (Residenza di servizio) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Medie strutture di vendita - Commercio ingrosso - Commercio specializzato nella vendita di generi atipici - Bar e ristoranti - Discoteche) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici - Laboratori) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature private - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **RESIDENZA** (Residenza di servizio) Residenza di servizio all'attività produttiva per il personale gerente, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima di 150 mq di [SL](#) per attività.
- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% della [SL](#) massima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato, con esclusione di quanto specificato nell'allegato "[01b\\_var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

3. Agli [ambiti di trasformazione produttivi](#) (ATP) si applica solo il bonus urbanistico sulla [SL](#) previsto all'ART. 66 "INCENTIVAZIONE".

4. Sono esclusi gli impianti di trattamento dei rifiuti e le industrie insalubri di prima classe.

## **TITOLO XVIII – NORME FINALI**

### **ART. 89. TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO**

1. La Tavola delle Previsioni di Piano, pur non assumendo valore conformativo dei suoli, rappresenta i seguenti elementi:

- a) il perimetro del territorio comunale;
- b) gli [ambiti di trasformazione](#) (di cui al TITOLO XVII - AMBITI DI TRASFORMAZIONE);
- c) gli ambiti del tessuto urbano consolidato, con evidenziazione essenziale dei [nuclei di antica formazione](#) e delle zone a prevalente caratterizzazione monofunzionale produttiva e commerciale (di cui al CAPO II – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO);
- d) le aree adibite a servizi ed impianti tecnologici (di cui all'ART. 93 "AMBITI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE");
- e) le aree destinate all'agricoltura (di cui al CAPO III – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA E AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE);
- f) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche (di cui al
- g) le aree non soggette a trasformazione urbanistica (di cui alla CLASSE 4 ai sensi dell'ART. 60 FATTIBILITA' GEOLOGICA E INVARIANZA IDRAULICA)
- h) i vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano (di cui al TITOLO XII – ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI);
- i) le previsioni sovracomunali (infrastrutture per la mobilità e la comunicazione, salvaguardia ambientale, corridoi tecnologici, ... ) (di cui al TITOLO X – VINCOLI, RISPETTI);
- j) la visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal piano (è riportata nella tavola "[DP13 - Quadro di sintesi delle strategie di piano](#)").

### **ART. 90. INDICATORI PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

1. Il Documento di Piano, nonché le sue eventuali successive varianti, è oggetto di monitoraggio, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e dell'art. 18 del D. lgs. 152/06, come annoverato dal D. lgs. 4/2008, circa la valutazione ambientale degli effetti conseguenti alla attuazione del Piano stesso, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.

2. Nel Rapporto Ambientale, che qui viene integralmente recepito, sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del Piano potrebbe avere sull'ambiente.

3. L'A.C. in occasione della verifica quinquennale del Documento di Piano effettuerà il monitoraggio di attuazione delle relative previsioni connesso al monitoraggio di VAS, coinvolgendo le Autorità Ambientali e gli Enti Territorialmente Interessati; in tale sede potranno essere riviste le strategie del Piano.

4. Inoltre l'A.C. si impegna ad effettuare un monitoraggio annuale delle dinamiche di attuazione del PGT con riferimento anche all'eventuale rinnovo dei piani convenzionati in scadenza.

## 3. PIANO DEI SERVIZI

### *TITOLO XIX – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E FINALITÀ*

#### **ART. 91. ELENCO E RINVIO A DISPOSIZIONI DI PIANO**

1. Il Piano dei Servizi è costituito dagli elaborati riportati nell'ALLEGATO 1. Elenco elaborati PGT alle presenti norme.
2. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile al fine di un suo costante aggiornamento dipendente dalla domanda di servizi di Temù.
3. Gli elaborati di cui al precedente comma 1 sono soggetti ad un processo di continuo aggiornamento, con periodicità almeno annuale. Gli allegati e gli elaborati grafici sono, altresì, progressivamente integrati in relazione alle situazioni di fatto anche secondo quanto previsto nel Programma triennale dei lavori pubblici. All'aggiornamento e alla integrazione, si provvede con determinazione del Responsabile dell'U.T., sentita, in merito, la Giunta Comunale. La modifica dei servizi di progetto e la previsione di nuovi servizi, compatibili con le funzioni limitrofe e da localizzare nelle aree del tessuto consolidato, potrà avvenire con deliberazione del Consiglio Comunale.
4. Per quanto non trattato dalle presenti si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT.

#### **ART. 92. FINALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI**

1. Il Piano dei Servizi, redatto ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/05, assicura una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, per l'edilizia residenziale pubblica, destinate a verde, a corridoi ecologici e di connessione tra territorio rurale ed edificato nonché una loro razionale distribuzione sul territorio comunale a supporto delle funzioni insediate e previste.
2. Contiene le prescrizioni relative alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale che hanno carattere vincolante e prescrittivo.
3. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi.
4. Il Piano dei Servizi promuove pertanto forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra comune, enti e privati per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi. Il Piano dei Servizi è uno strumento di indirizzo per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio e si

coordina, in particolare, con il Programma triennale dei lavori pubblici. La sostenibilità dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi è verificata e determinata in sede di Programma triennale dei lavori pubblici e suoi aggiornamenti.

## TITOLO XX – INDIVIDUAZIONE SERVIZI

### ART. 93. AMBITI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

1. In detti ambiti gli interventi saranno attuati direttamente dalla Pubblica Amministrazione o da privati convenzionati con la medesima.

2. Nei [NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE](#), l'utilizzazione degli ambiti per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale sarà regolamentata caso per caso dall'A.C., previo studio specifico della situazione relativa ai singoli episodi e tenendo conto dell'interesse storico-culturale dei [nuclei di antica formazione](#).

3. Il Piano dei servizi individua alla tavola "PS3 - Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto" le seguenti tipologie di servizio:

Categoria	Tipologia
Sistema dell'istruzione (IS)	a) asilo nido b) scuola dell'infanzia c) scuola primaria
Sistema dei servizi di interesse pubblico (IP)	a) servizi sociali b) sedi istituzionali c) vari
Sistema delle strutture religiose (SR)	a) chiese, edifici religiosi b) cimiteri
Sistema della cultura, sport e tempo libero (AS)	a) strutture sportive b) biblioteche, musei c) centri sociali e socioculturali d) area sciabile
Sistema del verde (VE)	a) verde attrezzato b) verde di arredo
Sistema dei parcheggi (PP)	a) parcheggio a raso pubblico b) parcheggio a raso privato c) parcheggio in struttura
Sistema mobilità e trasporti (MT)	a) percorso ciclo e/o pedonale b) linee e fermate del trasporto pubblico c) sentieri

Sistema impianti tecnologici (IT)	a) servizi tecnologici
-----------------------------------	------------------------

4. Fuori dai [nuclei di antica formazione](#), per le singole categorie di attrezzature ricadenti negli ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, valgono le norme seguenti:

### 93.1. Sistema istruzione (IS)

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

Sistema dell'istruzione (IS)	a) asilo nido b) scuola dell'infanzia c) scuola primaria
------------------------------	--

2. Le seguenti prescrizioni valgono esclusivamente per gli edifici pubblici o convenzionati con l'A.C.:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

IF	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	1,50 mq/mq (esistente se >)
IC	Indice di copertura		0,6 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità		0,1 (esistente se <)
HE	Altezza dell'edificio	m	13,00 metri (esistente se >)
Dc	Distanza delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	5,00 metri - 0,00 metri
De	Distanze tra costruzioni	m	10,00 metri - 0,00 metri
Dp	Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	5,00 metri - 0,00 metri

3. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

4. Qualora fosse indispensabile superare il limite di altezza massima, è necessaria la valutazione paesistica del progetto che ne verifichi il corretto rapporto con il contesto ambientale e edilizio.

5. Qualora l'A.C. rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

6. Per le attrezzature ricadenti nei [nuclei di antica formazione](#), gli interventi devono rispettare la normativa specifica, salvo per gli ampliamenti di strutture esistenti, per i quali l'altezza massima ammessa è uguale a quella dell'edificio esistente da ampliare, nel rispetto comunque delle prescrizioni di carattere generale. Solo nel caso di demolizione e ricostruzione, valgono i parametri edilizi suddetti.

7. Per ulteriori specificazioni in merito a nuova edilizia scolastica (indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica) si rimanda al D.M. 18/12/75 e seguenti integrazioni.



8. Per le nuove realizzazioni dovrà essere garantita in loco una dotazione adeguata di superfici a parcheggi pubblici.

### 93.2. Sistema dei servizi di interesse pubblico (IP)

1. Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici, individuati ed identificati con l'apposito codice IP.

Sistema dei servizi di interesse pubblico (IP)	a) servizi sociali b) sedi istituzionali c) vari
--	--

2. Le seguenti prescrizioni valgono esclusivamente per gli edifici pubblici o convenzionati con l'A.C.:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

IF	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	1,50 mq/mq (esistente se >)
IC	Indice di copertura		0,6 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità		0,1 (esistente se <)
HE	Altezza dell'edificio	m	13,00 metri (esistente se >)
Dc	Distanza delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	5,00 metri - 0,00 metri
De	Distanze tra costruzioni	m	10,00 metri - 0,00 metri
Dp	Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	5,00 metri - 0,00 metri

3. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

4. Qualora fosse indispensabile superare il limite di altezza massima, è necessaria la valutazione paesistica del progetto che ne verifichi il corretto rapporto con il contesto ambientale e edilizio.

5. Qualora l'A.C. rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

6. Per le attrezzature ricadenti nei [nuclei di antica formazione](#), gli interventi devono rispettare la normativa specifica, salvo per gli ampliamenti di strutture esistenti, per i quali l'altezza massima ammessa è uguale a quella dell'edificio esistente da ampliare, nel rispetto comunque delle prescrizioni di carattere generale. Solo nel caso di demolizione e ricostruzione, valgono i parametri edilizi suddetti.

7. Per le nuove realizzazioni dovrà essere garantita in loco una dotazione adeguata di superfici a parcheggi pubblici.

### 93.3. Sistema delle strutture religiose (SR)

1. Appartengono a questa categoria le aree, individuate ed identificate con l'apposito codice SR, destinate rispettivamente alla realizzazione di servizi religiosi ai sensi dell'art. 70 e 71 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Sistema delle strutture religiose (SR)	a) chiese, edifici religiosi b) cimiteri
--	---

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

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

IF	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	1,50 mq/mq (esistente se >)
IC	Indice di copertura		0,6 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità		0,1 (esistente se <)
HE	Altezza dell'edificio	m	13,00 metri (esistente se >)
Dc	Distanza delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	5,00 metri - 0,00 metri
De	Distanze tra costruzioni	m	10,00 metri - 0,00 metri
Dp	Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	5,00 metri - 0,00 metri

3. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

4. Qualora fosse indispensabile superare il limite di altezza massima, è necessaria la valutazione paesistica del progetto che ne verifichi il corretto rapporto con il contesto ambientale e edilizio.

5. Per le attrezzature ricadenti nei [nuclei di antica formazione](#), gli interventi devono rispettare la normativa specifica, salvo per gli ampliamenti di strutture esistenti, per i quali l'altezza massima ammessa è uguale a quella dell'edificio esistente da ampliare, nel rispetto comunque delle prescrizioni di carattere generale. Solo nel caso di demolizione e ricostruzione, valgono i parametri edilizi suddetti.

6. Per le nuove realizzazioni dovrà essere garantita in loco una dotazione adeguata di superfici a parcheggi pubblici.

### 93.4. Sistema della cultura, sport e tempo libero (AS)

1. Appartengono a questa categoria le aree, individuate ed identificate con l'apposito codice AS, destinate alla realizzazione di aree per attrezzature sportive e servizi per la cultura.

Sistema della cultura, sport e tempo libero (AS)	a) strutture sportive b) biblioteche, musei c) centri sociali e socioculturali
--	--

	d) area sciabile
--	------------------

2. Le seguenti prescrizioni valgono esclusivamente per gli edifici pubblici o convenzionati con l'A.C.:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

IF	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	1,50 mq/mq (esistente se >)
IC	Indice di copertura		0,6 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità		0,1 (esistente se <)
HE	Altezza dell'edificio	m	13,00 metri (esistente se >)
Dc	Distanza delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	5,00 metri - 0,00 metri
De	Distanze tra costruzioni	m	10,00 metri - 0,00 metri
Dp	Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	5,00 metri - 0,00 metri

3. Le aree private per il verde sportivo e ricreativo ad uso pubblico, sono riconosciute come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale mediante atto di accreditamento o convenzionamento o regolamentazione d'uso con l'A.C..

4. Per tali finalità è ammissibile, oltre all'asservimento all'uso pubblico, la realizzazione e gestione da parte dei proprietari di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, a condizione che:

- a) la localizzazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'A.C. in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici di quartiere prioritari (verde, campo gioco, ecc.) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
- b) la realizzazione sia sottoposta a piano esecutivo e convenzionata con l'A.C.;
- c) siano convenzionate le modalità di cessione al patrimonio pubblico delle aree e delle strutture ai sensi all'art. 9 della L.R.12/2005.

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

6. Per le nuove realizzazioni dovrà essere garantita in loco una dotazione adeguata di superfici a parcheggi pubblici.

#### **93.4.1. Area sciabile**

1. Ai sensi dell'art. 16 della L.r. 8 ottobre 2002, N. 26 "Norme per lo sviluppo dello sport e delle professioni sportive in Lombardia" e s.m.i. la delimitazione dell'area sciabile effettuata dalla Giunta Regionale su proposta della Comunità Montana equivale a dichiarazione di pubblica

utilità, indifferibilità e urgenza e rappresenta il presupposto per la costituzione coattiva di servitù connesse alla gestione dell'area.

2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi: Sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

3. Destinazione d'uso principale: strutture a servizio degli impianti di risalita; attrezzature tecniche;

4. Destinazione d'uso complementare: locali di ristoro; magazzini; attrezzature amministrative; residenza di servizio; residenza dove specificato; alberghiero; turistico - ricettivo.

5. L'utilizzazione di queste zone potrà avvenire esclusivamente mediante interventi diretti dell'Ente comunale o di altri Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle attrezzature ivi previste.

6. La realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse pubblico potrà essere consentita anche ad altri soggetti, a giudizio dell'Ente comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con le esigenze pubbliche e conforme alla programmazione comunale.

7. L'Ente comunale dovrà predisporre un piano particolareggiato preventivo all'esecuzione dell'intervento di attrezzatura degli impianti sciistici, che dovrà anche contenere approfonditi studi di contesto finalizzati a garantire l'ottimizzazione dell'inserimento ambientale degli interventi previsti.

### 93.5. Sistema del verde (VE)

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

Sistema del verde (VE)	a) verde attrezzato b) verde di arredo
------------------------	---

2. Per gli interventi nel sistema del verde si applicano i seguenti parametri:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

IF	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,25 mq/mq (esistente se >)
IC	Indice di copertura		0,5 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità		0,1 (esistente se <)
HE	Altezza dell'edificio	m	13,00 metri (esistente se >)
Dc	Distanza delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	5,00 metri - 0,00 metri
De	Distanze tra costruzioni	m	10,00 metri - 0,00 metri
Dp	Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	5,00 metri - 0,00 metri

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

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

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

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

7. Per le nuove realizzazioni dovrà essere garantita in loco una dotazione adeguata di superfici a parcheggi pubblici.

### **93.6. Sistema parcheggi (PP)**

1. Appartengono a questa categoria le aree, individuate ed identificate con l'apposito codice PP, destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici sia a livello stradale, del tipo a raso, sia fuori terra che sottosuolo, per consentire la sosta temporanea dei veicoli.

Sistema parcheggi (PP)	a) parcheggio a raso pubblico b) parcheggio a raso privato c) parcheggio in struttura
------------------------	---

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

3. Nelle zone [NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE](#), sono ammesse esclusivamente opere complementari al parcheggio quali:

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

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

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

### **93.7. Sistema mobilità e trasporti (MT)**

1. Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di infrastrutture stradali, alla previsione di realizzazione degli interventi necessari per la mobilità ciclo pedonale.

Sistema mobilità e trasporti (MT)	a) percorso ciclo e/o pedonale
-----------------------------------	--------------------------------

	b) linee e fermate del trasporto pubblico c) sentieri
--	--

2. Quest'ambito è regolamentato dal TITOLO XI – SISTEMA DELLA MOBILITÀ; pur essendo un sistema significativo, soprattutto in relazione agli altri servizi, viene escluso nel conteggio matematico della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ma viene considerato a livello della qualità generale e della vivibilità dell'ambiente urbano.

### **93.8. Sistema impianti tecnologici (IT)**

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

Sistema impianti tecnologici (IT)	a) servizi tecnologici
-----------------------------------	------------------------

2. Quest'ambito è regolamentato dal Piano delle Regole e nelle disposizioni generali; viene escluso nel conteggio della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

## **ART. 94. AREE PER LA MOBILITÀ**

1. Si rimanda a quanto previsto nel TITOLO XI – SISTEMA DELLA MOBILITÀ e a quanto riportato nella tavola "[PS3a - Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto](#)" del PdS.

## **ART. 95. ATTREZZATURE RELIGIOSE**

1. Ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 e s.m.i., le attrezzature religiose possono essere insediate solo se specificamente individuate nel Piano dei Servizi.

## **ART. 96. REALIZZAZIONE E IL MANTENIMENTO DI CAMPI NOMADI**

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e\_ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

2. Il PGT del comune di Temù non individua alcuna zona destinata alla realizzazione di campi nomadi.

## **ART. 97. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E EDILIZIA CONVENZIONATA**

1. Le aree per l'edilizia residenziale pubblica e edilizia convenzionata, non sono espressamente individuate all'interno del Piano dei Servizi. In sostituzione, e per una migliore diffusione sul territorio, il PGT prevede, nel Documento di Piano, la possibilità di realizzare negli ATR e nei Piani Attuativi, edilizia di tipo economico popolare o edilizia convenzionata comunque da cedere in proprietà o in locazione a prezzi convenzionati con il Comune.

2. La previsione in capo al comma precedente può, come previsto all'ART. 66 INCENTIVAZIONE" delle norme del DdP, incrementare fino a un max. del **15%** la capacità edificatoria complessiva.

## **ART. 98. INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI FISSI DI TELECOMUNICAZIONE**

1. Ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 11 del 11/05/2001, vengono individuate le aree in cui è possibile l'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la televisione.

2. Tali aree sono sottoposte alla specifica normativa regionale sopra richiamata ed includono le porzioni di territorio non ricadenti nelle classi di sensibilità paesistica alta, di cui alla tavola specifica o comunque in prossimità di componenti della rilevanza paesistica, così come indicate dal piano.

3. Non possono essere installati impianti fissi di telecomunicazioni e per la televisione in ambiti di territorio ai quali è assegnata la classe di sensibilità paesistica 5; per gli ambiti di classe di sensibilità 4 e 3, invece, sarà necessario uno studio di contesto che supporti la valutazione di impatto paesistico. La motivazione della proposta dovrà adeguatamente giustificare l'assenza di alternative localizzative in altre zone.

## **ART. 99. RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

1. Negli elaborati grafici specifici del PdR, "[PR7 - Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli spazi pubblici](#)", sono indicati gli interventi per la riqualificazione dello spazio pubblico, consistenti principalmente in riorganizzazione e completamento.

2. Detti interventi, per l'interesse che rivestono per l'intera collettività urbana, possono trovare esecuzione nel contesto dell'attuazione degli interventi previsti dal Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione o nei PA del PdR, anche quando non collocati nelle immediate adiacenze di questi, alla stregua delle altre opere di interesse generale.

## **TITOLO XXI – MODALITÀ ATTUATIVE E SERVIZI MINIMI**

### **ART. 100. MODALITÀ ATTUATIVE**

1. L'attuazione del Piano dei Servizi avviene, di norma, mediante interventi edilizi diretti, fatta eccezione per i servizi previsti negli [ambiti di trasformazione](#) del Documento di Piano e nei PA, per i quali è necessario il preventivo ricorso alla pianificazione attuativa.
2. Le previsioni del Piano dei Servizi configurano vincoli preordinati all'espropriazione.
3. È ammessa, ai sensi dell'art. 11, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i., da parte del proprietario dell'area, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi, nel rispetto delle norme esistenti, per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo. Condizione per tale realizzazione è che la Giunta Comunale, con proprio atto, riconosca la pubblica utilità dell'iniziativa ed espliciti la volontà di consentire tale intervento diretto che è subordinato alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.
4. Non configurano vincolo espropriativo le previsioni del Piano dei Servizi che demandano al proprietario dell'area la realizzazione diretta di attrezzature e servizi.
5. Qualora l'A.C. intendesse dare attuazione, in tutto o in parte, ai progetti di urbanizzazione o alle opere pubbliche previste dal PdS siano queste all'interno o all'esterno dei comparti di intervento, essa darà luogo alla procedura espropriativa, la quale potrà non avere per oggetto l'acquisizione dei diritti edificatori attribuiti dal DdP e dal PdR, che rimarranno pertanto in capo ai proprietari espropriati. In questo caso le aree saranno indennizzate al valore agricolo.
6. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

#### **100.1. Convenzioni per la realizzazione di attrezzature e servizi da parte dei privati**

1. La realizzazione delle attrezzature da parte di soggetti privati sarà disciplinata da apposita convenzione e accompagnata da atto di asservimento o regolamento d'uso dell'attrezzatura realizzata, oppure regolata da atto di accreditamento dell'organismo competente, come stabilito all'art. 9, comma 10, della LR 12/2005.
2. L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione.
3. La convenzione disciplina:
  - l'oggetto del servizio, la sua utilizzazione sotto il profilo quantitativo e prestazionale, le modalità di gestione;
  - le condizioni particolari praticate per i cittadini o per determinate categorie di utenti;
  - il termine di validità della convenzione, le modalità di rinnovo alla scadenza e l'eventuale diversa destinazione in caso di cessazione del servizio proposto;



- i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione, l'eventuale applicazione di penali per l'inadempimento e il potere di risoluzione;
- la prestazione di garanzie fidejussorie.

4. La convenzione è accompagnata da una relazione finanziaria che dimostra la sostenibilità economica della realizzazione del servizio e della sua gestione in base ai contenuti della convenzione stessa.

5. La convenzione sarà redatta sulla base del testo tipo che sarà approntato dal Comune con provvedimento successivo all'approvazione del presente Piano dei Servizi.

## **ART. 101. SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI**

1. Il Piano dei Servizi prevede la necessità di soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche afferenti ai seguenti ambiti di classificazione del territorio così come di seguito riportate:

- 1) [Ambiti di trasformazione](#) (ATR, ATA e ATP) e Ambiti soggetti a PA
- 2) Ambiti del tessuto urbano consolidato (Nuclei di antica formazione, Ambiti di ristrutturazione residenziale, Verde privato, Ambiti artigianali, Depositi di materiale da riqualificare, Ambiti alberghieri / turistico-ricettivi, Campeggi, Attrezzature per la pratica dello sci)
- 3) Ambiti territoriali (Ambiti agricoli, Zone a prati terrazzati, Ambiti della rete ecologica principale, Ambiti naturali-boschivi, Accumuli detritici e affioramenti litoidi privi di vegetazione)

2. I servizi minimi che devono essere considerati sono quelli riportati e specificati nell'ART. 93 "AMBITI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE".

3. I piani attuativi possono convenzionare una [SL](#) inferiore alle possibilità edificatorie massime previste dalle norme. In tal caso la dotazione di servizi minimi dovrà essere determinata in funzione del peso insediativo convenzionato.

4. Per il calcolo dei servizi per la destinazione residenziale, secondo quanto sotto specificato, si relaziona un abitante a 50,00 mq di [SL](#).

### **101.1. Ambiti di trasformazione e Ambiti soggetti a PA**

1. I servizi minimi per le [attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale](#) che si devono tenere in considerazione per ogni ATR, ATA e ATP e per ogni PA, sono riportati nella tabella seguente:

Destinazione	Quantità	Verde pubblico	Parcheggi	Quantità monetizzabile
RESIDENZA	26,5 mq./ab. o 53% SL	50%	50%	50%

ATTIVITÀ SECONDARIE	20% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO (Esercizio di vicinato; Bar e ristoranti)	70% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO (Medie strutture di vendita; Commercio ingrosso; Commercio specializzato nella vendita di generi atipici; Distribuzione carburanti; Centri di telefonia in sede fissa; Discoteche)	100% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO (Grande struttura di vendita; Centro commerciale)	200% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI	80% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE (Aziende alberghiere: alberghi)	50% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE (la restante parte)	80% SL.	50%	50%	50%
ATTREZZATURE PRIVATE	80% SL.	50%	50%	50%

2. Le aree per servizi come sopra individuate dovranno essere reperite prioritariamente all'interno dell'ambito di intervento, fatto salvo quanto previsto successivamente.

3. Se la cessione risultasse impossibile o non significativa è possibile procedere alla monetizzazione, fino alla quota occorrente. Le quantità monetizzabili previste in tabella, a discrezione dell'A.C., possono essere derogate, per ogni singolo intervento, sia in aumento che in diminuzione.

4. L'A.C. potrà accettare aree destinate a servizi anche all'esterno delle aree di intervento purché individuate nel Piano dei Servizi. In tal caso la dimensione delle aree in cessione dovrà essere valutata in ragione della loro localizzazione e proporzionalmente rapportata all'ambito di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione delle aree.

5. Il reperimento delle aree destinate a servizi, può essere ottenuto anche con asservimento dell'area stessa ad uso pubblico perpetuo e regolato da apposito atto notarile soggetto a trascrizione e registrazione. In tal caso la [manutenzione ordinaria e straordinaria](#) delle suddette aree, intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree ecc..., sono a carico delle proprietà private.

6. Non possono essere computate come servizi:

- a) i reliquati non utilizzabili per l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche, in ragione della modesta dimensione e/o della inadeguata collocazione, quali ad esempio le aiuole spartitraffico;
- b) le aree edificabili di pertinenza degli edifici, in quanto necessarie a garantire il rispetto degli indici di edificabilità, le distanze minime dai confini e da altri edifici nonché la dotazione minima di parcheggio privato.

### 101.2. **Ambiti del tessuto urbano consolidato**

1. I servizi minimi per le [attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale](#) che si devono tenere in considerazione qualora venga avanzata proposta di Piano Attuativo in parziale variante al PdR, o per cambi di destinazione d'uso superiori a mq 400,00 di [SL](#) (si precisa che al superamento della soglia i servizi devono essere calcolati su tutta la quantità e non solo sulla parte eccedente) sono riportati nella tabella seguente:

Destinazione	Quantità	Verde pubblico	Parcheggi	Quantità monetizzabile
RESIDENZA	26,5 mq./ab. o 53% SL	50%	50%	50%
ATTIVITÀ SECONDARIE	20% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO (Esercizio di vicinato; Bar e ristoranti)	70% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO (Medie strutture di vendita; Commercio ingrosso; Commercio specializzato nella vendita di generi atipici; Distribuzione carburanti; Centri di telefonia in sede fissa; Discoteche)	100% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO (Grande struttura di vendita; Centro commerciale)	200% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI	80% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE (Aziende alberghiere: alberghi)	50% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE (la restante parte)	50% SL.	50%	50%	50%
ATTREZZATURE PRIVATE	80% SL.	50%	50%	50%

2. Se la cessione risultasse impossibile o non significativa è possibile procedere alla monetizzazione, fino alla quota occorrente. Le quantità monetizzabili previste in tabella, a discrezione dell'A.C., possono essere derogate, per ogni singolo intervento, sia in aumento che in diminuzione.

3. L'A.C. potrà accettare aree destinate a servizi anche all'esterno delle aree di intervento purché già individuate nel Piano dei Servizi. In tal caso la dimensione delle aree in cessione dovrà essere valutata in ragione della loro localizzazione e proporzionalmente rapportata all'ambito di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione delle aree.

4. Il reperimento delle aree destinate a servizi, può essere ottenuto anche con asservimento dell'area stessa ad uso pubblico perpetuo e regolato da apposito atto notarile soggetto a trascrizione e registrazione. In tal caso la [manutenzione ordinaria e straordinaria](#) delle suddette aree, intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree ecc..., sono a carico delle proprietà private.

5. Non possono essere computate come servizi:

- a) i reliquati non utilizzabili per l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche, in ragione della modesta dimensione e/o della inadeguata collocazione, quali ad esempio le aiuole spartitraffico;
- b) le aree edificabili di pertinenza degli edifici, in quanto necessarie a garantire il rispetto degli indici di edificabilità, le distanze minime dai confini e da altri edifici nonché la dotazione minima di parcheggio privato.

### **101.3.           Ambiti territoriali di cui all'art. ART. 122**

1. I servizi minimi per le [attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale](#) che si devono tenere in considerazione qualora venga avanzata proposta di Piano Attuativo in parziale variante al PdR, o per cambi di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale o turistica, o per interventi di ricostruzione sopra i mq 200,00 di SL, sono riportati nella tabella seguente:

Destinazione	Quantità	Verde pubblico	Parcheggi	Quantità monetizzabile
RESIDENZA	26,5 mq./ab. o 53% SL	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO (Esercizio di vicinato; Bar e ristoranti)	70% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE	50% SL.	50%	50%	50%

2. Se la cessione risultasse impossibile o non significativa è possibile procedere alla monetizzazione, fino alla quota occorrente. Le quantità monetizzabili previste in tabella, a discrezione dell'A.C., possono essere derogate, per ogni singolo intervento, sia in aumento che in diminuzione.

3. L'A.C. potrà accettare aree destinate a servizi anche all'esterno delle aree di intervento purché già individuate nel Piano dei Servizi. In tal caso la dimensione delle aree in cessione dovrà essere valutata in ragione della loro localizzazione e proporzionalmente rapportata all'ambito di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione delle aree.

4. Il reperimento delle aree destinate a servizi, può essere ottenuto anche con asservimento dell'area stessa ad uso pubblico perpetuo e regolato da apposito atto notarile soggetto a trascrizione e registrazione. In tal caso la [manutenzione ordinaria e straordinaria](#) delle suddette aree, intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree ecc..., sono a carico delle proprietà private.

5. Non possono essere computate come servizi:

- a) i reliquati non utilizzabili per l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche, in ragione della modesta dimensione e/o della inadeguata collocazione, quali ad esempio le aiuole spartitraffico;
- b) le aree edificabili di pertinenza degli edifici, in quanto necessarie a garantire il rispetto degli indici di edificabilità, le distanze minime dai confini e da altri edifici nonché la dotazione minima di parcheggio privato.

## **ART. 102. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E RELATIVI ONERI**

1. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione primaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle opere di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii..

2. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione secondaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle opere di cui al comma 4 dell'art. 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii..

3. Qualora i soggetti privati realizzino direttamente le opere di urbanizzazione, il loro valore potrà essere scomputato dal valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per i provvedimenti edilizi relativi con le modalità dell'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

4. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune, ai sensi del comma 1 dell'art. 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii, riferiti al volume urbanistico oggetto di intervento.

5. Possono essere previste forme di incentivazione per gli interventi di risanamento e recupero del patrimonio edilizio all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

6. Ai fini della determinazione del contributo del costo di costruzione, si applica quanto previsto, nei casi ivi indicati, dalla lettera d-ter) del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii. Ai sensi del comma 4-bis di tale articolo, il presente PGT esclude dall'applicazione di quanto previsto dalla lettera d-ter) del comma 4, le attività e gli interventi che rivestono, a diverso titolo, pubblico interesse.

Vengono quindi individuate come di pubblico interesse le seguenti tipologie di intervento:

- ampliamento volumetrico di piani attuativi a prevalente destinazione ricettiva;

- ampliamento attività ricettiva/artigianale/commerciale dichiarate di pubblico interesse;
- ampliamento prima casa;
- eventuali altre deroghe dichiarate di pubblico interesse dal consiglio comunale.

### **ART. 103. MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

1. Qualora l'acquisizione di aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'A.C. in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in alternativa totale o parziale della cessione, si può prevedere che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili.

2. I proventi derivanti dalle monetizzazioni per la mancata cessione di aree, sono utilizzati per l'acquisizione di aree e per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi.

## 4. PIANO DELLE REGOLE

### TITOLO XXII - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

#### ART. 104. ELENCO E RINVIO A DISPOSIZIONI DI PIANO

1. Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati riportati nell'ALLEGATO 1. Elenco elaborati PGT alle presenti norme.
2. Per quanto non trattato dalle presenti si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT.

#### ART. 105. AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il PdR, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Il PdR è redatto in coerenza con gli obiettivi definiti dal DdP ed in accordo con la disciplina dei servizi definita dal PdS.
3. Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il PdR, in ragione del quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel DdP, al fine di promuovere un miglioramento della qualità paesaggistica e una coerente pianificazione dei fattori territoriali dello sviluppo sostenibile, individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina, declina gli obiettivi ambientali e di qualità urbana, detta le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione urbanistica e architettonica, definisce i parametri di tipo quantitativo, morfologico, tipologico e funzionale da rispettare negli interventi edilizi. Il PdR indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento al patrimonio culturale e al paesaggio.
4. Le presenti norme integrano con indirizzi e prescrizioni le previsioni espresse negli elaborati grafici del PdR. Gli indirizzi determinano gli obiettivi qualitativi per l'attività di governo del territorio da osservare nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Le prescrizioni dispongono la disciplina relativa agli usi e alle trasformazioni ammissibili nei diversi ambiti del territorio comunale e la relativa regolamentazione.
5. Gli elaborati del PdR riportano, a fini meramente illustrativi, l'individuazione delle aree di trasformazione e le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, la cui disciplina è dettata rispettivamente dal DdP e dal PdS.

6. In caso di contrasto tra gli elaborati progettuali e le presenti norme, prevalgono quest'ultime.

#### **ART. 106. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il PdR in conformità alle leggi vigenti, si attua mediante pianificazione attuativa e interventi diretti, di iniziativa pubblica e privata.

2. Nel caso di pianificazione attuativa, in base a motivazioni tecnicamente documentate al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle poste a base del Documento di Piano, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, è concesso apportare marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi, purché dette variazioni riguardino una superficie complessivamente non eccedente il 5 % dell'estensione dell'Ambito.

3. I piani attuativi e gli interventi diretti previsti dal presente PdR sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali, che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, nonché nel rispetto degli studi e dei piani di settore allegati al PGT.

4. La declinazione degli interventi edilizi è definita nel PGT e nel Regolamento Edilizio conformemente alle disposizioni di cui alla vigente legislazione statale e regionale.

#### **ART. 107. PRESCRIZIONI PAESISTICHE PER IL PIANO DELLE REGOLE**

1. In tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che implicano il passaggio da suolo libero (agricolo o incolto) ad urbanizzato e indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica devono essere previste misure di compensazione ecologica e/o agricola preventiva come indicato nel "TITOLO VIII - NORME GENERALI DI TUTELA DEL PAESAGGIO, DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO".



## **TITOLO XXIII – NORME DI GOVERNO DEGLI AMBITI URBANI E TERRITORIALI**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 108. ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO**

1. Il PdR, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e in coerenza con la pianificazione di livello regionale e provinciale, definisce, all'interno dell'intero territorio comunale:

- a) Ambiti del tessuto urbano consolidato, parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione e la trasformazione dei suoli comprendendo in essi le aree libere intercluse di completamento.
  - o Nuclei di antica formazione
  - o Ambiti di ristrutturazione residenziale
  - o Verde privato
  - o Ambiti artigianali
  - o Depositi di materiale da riqualificare
  - o Ambiti alberghieri / turistico-ricettivi
  - o Campeggi
  - o Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico esistenti e di progetto
  - o Attrezzature per la pratica dello sci
- b) Ambiti territoriali, parti del territorio esterne al centro edificato destinate all'agricoltura e a usi con essa compatibili.
  - o Ambiti agricoli
  - o Ambiti agricoli - Insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo
  - o Zone a prati terrazzati
  - o Ambiti della rete ecologica principale
  - o Ambiti naturali-boschivi
  - o Accumuli detritici e affioramenti litoidi privi di vegetazione
- c) Ambiti di trasformazione, derivanti dal Documento di Piano e per i quali vengono dettate norme di salvaguardia sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi.

2. Sono individuati inoltre il Sistema della viabilità (strade e relative pertinenze) ed il Sistema delle acque (corsi d'acqua e relative pertinenze).

3. Gli ambiti ed i sistemi come sopra riportati sono individuati nell'elaborato grafico "[PR4\\_var1- Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale](#)".

4. Per le diverse unità territoriali, il PdR stabilisce la disciplina urbanistica per la conservazione, la valorizzazione e la trasformazione, definendo le condizioni di assetto per la realizzazione di uno sviluppo locale sostenibile.

## **ART. 109. INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO**

1. Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con gli [ambiti del tessuto urbano consolidato](#) e con gli [ambiti territoriali](#).

2. Per taluni eventuali comparti, dove sarà previsto il ridisegno planivolumetrico anche con incremento e trasposizione edificatoria e/o nuova edificazione, l'intervento edilizio sarà subordinato all'approvazione di un apposito piano attuativo.

3. Tali piani attuativi sono classificati come [Piani Particolareggiati d'Ambito](#), quando d'iniziativa pubblica, e [Piani di Recupero](#) quando d'iniziativa privata o quando proposti da cittadini.

4. Gli incrementi edificatori, nonché quelli determinati per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti per gli edifici esplicitati in tal senso, sono contenuti complessivamente per il comparto di riferimento entro i limiti di cui alla Parte II, Titolo I, capo VI "Disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso degli immobili e delle variazioni essenziali" e alla Parte II, Titolo IV, Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/05 e s.m.i..

5. Ai fini dell'osservanza dei limiti di densità edilizia stabiliti dall'art. 7 comma 1, punto 1 del decreto interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765), per operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, s'intendono gli interventi di recupero disciplinati dall'articolo 31 della legge 457/1978.

## **ART. 110. EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE**

1. In tutti gli ambiti del PdR gli edifici di interesse culturale sono sottoposti a tutela secondo:

- le norme dei [nuclei di antica formazione](#) ed in particolar modo con le prescrizioni dei livelli (ART. 111 "NORME GENERALI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E PER GLI EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE" e ART. 112 "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE").
- quanto specificato nell'allegato "[PR3 - Schede di analisi e di intervento per ogni singolo edificio di interesse culturale](#)".

2. Il comma precedente prevale sulla normativa dell'ambito di appartenenza dell'edificio schedato.

3. I benefici di cui agli ART. 68 "CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SL A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO" e ART. 67 "BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE" si applicano agli edifici con interesse culturale con livello di intervento 1, 2, 3 come da ART. 111 "NORME GENERALI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E PER GLI EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE"

## CAPO II – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### ART. 111. NORME GENERALI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E PER GLI EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE

#### 111.1. *Criteria generali*

1. Gli interventi di [restauro conservativo](#), [ristrutturazione](#), [demolizione](#) parziale, ricostruzione a seguito di crollo accidentale e [straordinaria manutenzione](#), nonché, limitatamente ai [nuclei di antica formazione](#), quelli di [ordinaria manutenzione](#), verranno attuati nel rispetto assoluto delle norme generali di seguito descritte.

2. Ogni progetto riguardante interventi all'interno dei [nuclei di antica formazione](#) e per gli [edifici di interesse culturale](#) dovrà prevedere in forma dettagliata anche tutte le misure adottate per la conservazione o il ripristino degli originari elementi decorativi, strutturali, vegetazionali esistenti.

3. Dovrà essere prevista l'eliminazione di tutte quelle superfetazioni, non storicizzate, in contrasto con l'integrità dell'intero complesso.

4. Il presente studio dei [nuclei di antica formazione](#) costituisce a tutti gli effetti valore normativo di un Piano Particolareggiato ed è redatto con gli obiettivi stabiliti dall'art. 10 della L.R. 12/05 e s.m.i..

5. Il Piano delle Regole ha verificato e valutato le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia, la coerenza architettonica e ambientale con il contesto urbano e le destinazioni d'uso, e tende ad assicurare la tutela e la valorizzazione dei [nuclei di antica formazione](#) promuovendo azioni e creando le condizioni normative adeguate e finalizzate a favorirne sia il restauro sia la migliore fruibilità.

6. Il patrimonio edilizio ricompreso nella perimetrazione dei [nuclei di antica formazione](#) è stato analizzato tramite schede puntuali che costituiscono parte integrante del dettato normativo del piano delle regole integrando le presenti prescrizioni.

7. L'allegato "[PR1 - Guida per la qualità degli interventi dell'edilizia storica e rurale: elementi da tutelare e valorizzare](#)" costituisce parte integrante delle presenti norme.

#### 111.2. *Estensione degli interventi*

1. Gli interventi di [ristrutturazione](#) e [restauro e risanamento conservativo](#) devono essere possibilmente estesi all'intero edificio, o all'unità riportata nella schedatura specifica, nonché a eventuali aree (giardini, broli, ecc.) e fabbricati (fienili, legnaie, rustici, ecc.) di pertinenza, anche se staccate dal fabbricato principale.

2. Nel caso in cui un edificio sia suddiviso in più proprietà, qualora gli interventi di [ristrutturazione](#), [restauro e risanamento conservativo](#) riguardino gli esterni, essi potranno essere limitati alla singola proprietà con caratteristiche idonee e in linea con quanto previsto dalla Commissione del Paesaggio. Il primo intervento costituirà la direttiva inderogabile per quelli successivi interni allo stesso edificio.

3. Nel caso in cui un edificio di interesse culturale, appartenente a qualsiasi livello di intervento, si trovi in fregio ad una strada pubblica, restringendo notevolmente la sezione stradale, e si trovi nelle condizioni di precaria sicurezza statica comprovata da perizia

strutturale, il Comune, sentito il parere non vincolante della Commissione del paesaggio, può procedere in nome della pubblica utilità ed interesse comune ad autorizzare la completa demolizione del fabbricato previo accordo con il proprietario.

In tal caso l'accordo dovrà obbligatoriamente prevedere la cessione gratuita al Comune, se richiesta, di una fascia di proprietà in fregio alla strada, utile all'allargamento stradale, per almeno 1,50 mt di larghezza.

### **111.3. Crollo accidentale**

1. Il crollo accidentale di una parte o di un edificio in cui siano in corso lavori edilizi regolarmente autorizzati dovrà essere immediatamente comunicato all'A.C.
2. Dovrà prontamente essere presentato all'Ufficio Tecnico:
  - a) perizia statica a firma di tecnico abilitato;
  - b) elaborato grafico relativo alla ricostruzione da approvarsi ed allegarsi al titolo autorizzativo in corso;
  - c) documentazione fotografica;
3. È fatto obbligo procedere alla ricostruzione delle parti crollate riutilizzando i materiali originali, qualora questi siano recuperabili, o con materiali simili per tipi e forme, nel più assoluto rispetto del progetto autorizzato e del rilievo grafico e fotografico allegato allo stesso.

### **111.4. Demolizioni parziali**

1. Qualora in corso d'opera si rendesse necessario procedere alla demolizione di alcune parti pericolanti di edificio ciò dovrà essere comunicato preventivamente all'A.C.
2. La ricostruzione delle stesse parti verrà effettuata con la procedura di cui al comma 2 dell'art."111.3 Crollo accidentale111.3.
3. Le demolizioni effettuate in difetto di comunicazione preventiva saranno considerate come abuso edilizio e come tali sanzionate a termini di legge.

### **111.5. Superfetazioni**

1. Dovranno essere demolite tutte quelle superfetazioni che, costruite in epoca recente, o comunque prive di caratteristiche, tipologiche o di storicizzazione, tali da richiederne la conservazione, costituiscano un'alterazione dell'edificio stesso e del suo contesto.
2. Per gli edifici classificati come livello 2 e 3, è ammesso il mantenimento delle superfetazioni, solo quando sia validamente documentato che la demolizione possa pregiudicare la statica dell'edificio stesso; in tal caso queste dovranno essere integrate tipologicamente all'edificio stesso.
3. È ammessa la compensazione di eventuali volumi demoliti anche con l'acquisizione di un credito edificatorio da usare negli ATR e negli ambiti del PdR secondo le specifiche modalità degli ART. 66 e ART. 68.

### **111.6.        *Interventi sugli spazi scoperti***

1. Nel perimetro dei [nuclei di antica formazione](#) sono vietate nuove costruzioni su aree inedificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse comune e di quelle relative a specifici interventi ammessi dalle presenti norme che riguardano le modifiche dell'assetto planivolumetrico.

2. Solo in caso di piani attuativi che prevedano interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in aree diverse da quelle occupate dagli edifici esistenti, è ammessa l'occupazione di determinate aree sempre condizionata alla progettazione e all'esecuzione di interventi di riqualificazione delle aree libere risultanti a seguito delle demolizioni.

3. È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di parcheggi interrati e di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

- le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata;
- Le rampe e gli accessi siano ben integrati nel contesto storico e non vengano snaturati e interrotti elementi caratteristici del paesaggio.

4. L'edificazione di parcheggi pertinenziali in soprasuolo è ammessa a condizione che risulti mitigata dagli spazi pubblici e che si integri perfettamente con il contesto storico.

5. Le superfici pavimentate in acciottolato e/o pietra esistenti, di strade, piazze e spazi pubblici, dovranno essere conservate ed eventualmente ripristinate; per tali superfici sono ammesse nuove pavimentazioni – con definizioni e disegni di posa tradizionali – in pietra locale a lastre, porfido o granito a lastre e a cubetti, ciottoli di fiume, mentre sono escluse pavimentazioni in battuto o in piastrelle di cemento e asfaltate.

6. Per la formazione di marciapiedi dovranno essere impiegati lastre e cordoli in pietra locale, granito o porfido.

7. Sono vietati i frazionamenti delle corti.

8. Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- la conferma dell'attuale destinazione a verde; i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria;
- la possibilità di trasformazione a verde per le aree destinate a cortile;
- la conservazione ed eventualmente il ripristino con materiali aventi le medesime caratteristiche delle pavimentazioni originali lastricate dei cortili;
- la realizzazione delle superfici dei cortili e delle strade di accesso interne alle proprietà private in terra stabilizzata, calcestruzzo, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; è escluso l'impiego dell'asfalto, del battuto, e sconsigliato l'uso delle marmette e dei masselli autobloccanti in cemento, è esclusa la posa di pietra ad opus incertum;

- la conservazione e la tutela delle alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone, mentre per le nuove piantumazioni si dovranno impiegare alberi tipici della vegetazione locale;
- la conservazione ed il ripristino, con gli stessi materiali impiegati e con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti, dei muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano. In particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura o altre non tradizionali; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali, tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;

### **111.7. Riqualficazione degli spazi pubblici dei Nuclei di Antica Formazione**

1. Negli elaborati grafici specifici del PdR, "[PR7 – Progetto NAF: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli spazi pubblici](#)", sono indicati gli interventi per la riqualficazione dello spazio pubblico, consistenti principalmente in riorganizzazione e completamento.
2. Detti interventi, per l'interesse che rivestono per l'intera collettività urbana, possono trovare esecuzione nel contesto dell'attuazione degli interventi previsti dal Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione o nei PA del PdR, anche quando non collocati nelle immediate adiacenze di questi, alla stregua delle altre opere di interesse generale.

### **111.8. Classificazione degli edifici**

1. Nei [nuclei di antica formazione e per gli edifici di interesse culturale](#) i fabbricati sono classificati nelle seguenti categorie:
  - Livello 1 – Edifici vincolati o monumentali;
  - Livello 2 – Edifici di specifico interesse ambientale ed architettonico meritevoli di salvaguardia;
  - Livello 3 – Edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili;
  - Livello 4 – Edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali di recente realizzazione o modifica;
  - Livello 5 – Episodi volumetrici di irrilevante valenza ambientale.
2. Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto delle norme seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie alle quali appartengono gli edifici, per ognuna delle quali sono definiti gli interventi ammessi. Gli edifici compresi nell'ambito, ma non censiti con gli specifici simboli di categoria in quanto non rilevanti, sono da intendere come appartenenti al Livello 5.

### 111.9. *Categorie di intervento*

1. Nei [nuclei di antica formazione e per gli edifici di interesse culturale](#), le categorie di intervento di riferimento sono generalmente quelle di cui all'art. 27 della L.R. n. 12/2005 con le ulteriori specifiche di dettaglio indicate per le singole categorie di edificio e di intervento.
2. Le modalità di intervento stabilite di seguito, tenuto conto dell'importanza dell'edificio, integrano puntualmente le categorie date dalla suddetta norma regionale.
3. La Giunta Comunale, su proposta motivata dell'Ufficio Tecnico, a seguito di una valutazione favorevole della soluzione progettuale da parte della Commissione per il paesaggio, può procedere in ogni caso alla revisione delle modalità d'intervento previste negli elaborati "[PR2a Schede di analisi e di intervento per ogni singolo edificio dei Nuclei di Antica Formazione](#)" e "[PR3 Schede di analisi e di intervento per ogni singolo edificio di interesse culturale](#)" in funzione di progetti ritenuti idonei.
4. Nel caso di edifici con acclamate problematiche di natura statica e di sicurezza in generale che non possano essere adeguati o ricostruiti in situ in conseguenza delle criticità di natura geologica, l'Ente comunale potrà consentire la completa demolizione dei manufatti esistenti e la loro ricostruzione, ai sensi del comma 7bis dell'art. 27 della L.r. n. 12/2005, in altre aree del tessuto urbano consolidato ove già sia ammessa la destinazione residenziale e la cui potenzialità edificatoria sarà automaticamente implementata dal volume preesistente che si intende sostituire, mentre dovranno essere rispettati tutti gli ulteriori parametri edilizi e le eventuali disposizioni generali previsti per la zona urbanistica di destinazione. L'edificazione sarà ammissibile previa demolizione dei volumi preesistenti e la contestuale sistemazione degli spazi – che saranno da cedere a titolo gratuito al Comune - in assonanza al contesto e secondo le indicazioni generali per gli interventi presso gli spazi aperti dei NAF. Ogni progetto redatto sulla base dei presenti disposti dovrà essere preceduto da idonei approfondimenti di merito che rappresentino al meglio le alternative percorribili e dimostrino la fattibilità della proposta perpetrata dai punti di vista dell'imprescindibilità dell'intervento per i motivi sopra esposti, della razionalità dell'operazione, dell'inserimento ambientale delle previsioni, anche mediante fotosimulazioni esaustive dello stato di tutti i luoghi ante ed post operam. Detti interventi, attuabili mediante titolo abilitativo convenzionato che preveda la realizzazione di opere compensative a favore della collettività, sono sempre subordinati al parere vincolante della Commissione per il paesaggio.

Interventi di primo livello - Edifici vincolati o monumentali e edifici di notevole valenza architettonica, emergenze storico-ambientali

1. Appartengono al Livello 1 gli edifici vincolati o monumentali di notevole valenza architettonica, emergenze storico-ambientali, che comprendono:
  - a) gli edifici civili (municipio, palazzi, ville con parco, ecc.);
  - b) gli edifici a carattere religioso (chiese, cappelle, ecc).
2. Sono gli edifici e i complessi architettonici antichi, intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani nel tempo costituendo un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie.

Modalità d'intervento



3. Per gli edifici di primo livello sono ammessi, così come riportati all'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI", solo interventi di:

a) manutenzione ordinaria;

b) [manutenzione straordinaria](#), (con la sola esclusione degli 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)

c) restauro e di risanamento conservativo.

4. Gli interventi sono volti al mantenimento integrale delle caratteristiche originali dell'edificio riferendosi ai criteri e alla metodologia del restauro scientifico così come previsto dall'art. 29 comma 4 D.lgs 42/2004.

Altri tipi di intervento

5. È richiesta la salvaguardia assoluta delle facciate e delle strutture portanti antiche, attraverso la conservazione ed il mantenimento delle caratteristiche originarie dell'edificio.

6. Gli interventi di [restauro e di risanamento conservativo](#) dovranno prevedere:

- il restauro degli elementi architettonici e delle parti alterate:
  - il restauro e la conservazione dei caratteri originari dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro e la conservazione degli ambienti interni;
  - la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originale;
  - il rispetto di ogni elemento architettonico e decorativo antico, volte, androni, ambienti particolari, portici, logge, scale, pilastri, colonne, pavimentazioni, dipinti murali, affreschi, decorazioni, esedre, scenari, fondali, edicole, lapidi, santelle, tabernacoli, fontane, muri storici, ecc.;
  - la conservazione ed il restauro dei caratteri originari degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota del cortile;
- la salvaguardia assoluta delle murature portanti antiche;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili dei seguenti elementi strutturali, solo nei casi di provata necessità e con materiali e tecniche di posa uguali o analoghi a quelli sostituiti, senza modificarne la posizione o la quota:
  - solai a volte in muratura;
  - solai in legno;
  - scale;
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- l'eliminazione di eventuali elementi estranei e delle superfetazioni come parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti e solo quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico quali soffitti decorati, volte, ecc..

7. È obbligatorio il ripristino delle caratteristiche tipologiche alterate durante gli interventi del secolo scorso: finitura dei fronti raso-pietra, ripristino aperture e bordi di finestre e porte secondo moduli e spessori antichi.

8. Per gli edifici già vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.L.g.s 22/01/2004 n. 42, compresi gli edifici di proprietà di Enti Pubblici costruiti da almeno 70 anni, è necessario acquisire il preventivo nullaosta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Brescia.

### **111.10. Interventi di secondo livello - edifici di specifico interesse ambientale e architettonico meritevoli di salvaguardia**

1. Appartengono al Livello 2 gli edifici che hanno formato i tessuti edilizi originari, costituendo i nuclei "urbani" intorno agli edifici monumentali. Si tratta dei tipi edilizi storici prenovocenteschi che hanno mantenuto forme ed elementi architettonici originari, anche se non di pregio.

2. In genere sono edifici rurali, accostati fra loro, con uno o più fronti esterni disposti su strada, con corpi edilizi accessori. La loro aggregazione determina la matrice strutturale ed il carattere ambientale specifico degli insediamenti storici.

Modalità d'intervento

3. Per gli edifici di secondo livello sono ammessi, così come riportati all'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI", solo interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e di risanamento conservativo;
- d) [ristrutturazione edilizia](#) (con la sola esclusione della totale demolizione);
- h) ricostruzione;
- i) ampliamento;

4. Per gli edifici del Livello 2 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio ed al recupero degli elementi architettonici originari, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Altri tipi di intervento

5. Gli interventi edilizi, dovranno essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico e, nel rispetto della sagoma planimetrica degli edifici esistenti, dovranno prevedere:

- il consolidamento delle strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina);
- il mantenimento e consolidamento delle strutture voltate;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive;
- la conservazione delle facciate, con possibilità di parziali ridefinizioni e nuove aperture;
- la conservazione dei porticati e dei loggiati per i quali è ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, preferibilmente con

serramenti vetrati a grandi specchiature, arretrati sul filo interno dei pilastri oppure con modalità in sintonia con le caratteristiche architettoniche presenti;

- l'impiego di elementi in legno per il rifacimento delle falde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali di copertura di logge e porticati.

6. Sono inoltre ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio con strutture analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti. La Commissione del Paesaggio potrà valutare la possibilità di variare le quote esistenti;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica della costruzione locale;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali.

7. Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici del Livello 2, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture, di dimensioni contenute, al servizio di lotti non altrimenti accessibili.

8. Nel caso in cui sia impossibile recuperare l'edificio garantendo una sicurezza statica è possibile effettuare interventi di demolizione e fedele ricostruzione previa perizia statica a firma di tecnico abilitato.

### **111.11. Interventi di terzo livello - edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili**

1. Edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili. Appartengono al Livello 3 gli edifici, di derivazione agricola od urbana, costituenti i tessuti edilizi originari, edifici pertanto di interesse ambientale che sono stati interessati da interventi di parziale o radicale trasformazione rispetto all'organismo originale che generalmente insistono sull'impianto planimetrico originario e che hanno subito variazioni dei profili altimetrici originari. Rientrano nel Livello 3 anche gli edifici che mantengono caratteri originari degni di conservazione, ma necessitano di un recupero funzionale.

2. Della categoria possono far parte anche edifici, o parti di essi, che non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche e che tuttavia sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico.

Modalità d'intervento

3. Per gli edifici di Livello 3 sono ammessi, così come riportati all'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI", solo interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;

c) restauro e di risanamento conservativo;

d) ristrutturazione edilizia;

g) demolizione e h) ricostruzione: con l'esclusione della totale demolizione dove espressamente vietata nelle singole schede;

i) ampliamento;

4. Per gli edifici del Livello 3 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Altri tipi di intervento

5. Gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

6. Sono ammessi interventi di ristrutturazione interna ed esterna dell'edificio.

7. In generale sono ammessi:

- la modifica, anche radicale, dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati - per i quali è previsto il mantenimento - di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi.

8. Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici del Livello 3, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture.

9. Per tutti gli edifici del Livello 3 è sempre ammesso il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri tipologici locali.

10. Se non diversamente disciplinato dalle singole schede, con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero o PCC, sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle volumetrie esistenti, entro comunque le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente. Possono inoltre essere consentiti accorpamenti volumetrici all'interno del lotto e allineamenti a corpi di fabbrica contigui, anche mediante l'incremento volumetrico derivante dall'utilizzo di volumetria premiale.

11. Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere:

- il mantenimento o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;
- per i nuovi edifici (nel caso di demolizione e ricostruzione), l'altezza della linea di gronda non eccedente l'altezza della linea di gronda degli edifici contigui.

12. Nel caso in cui sia impossibile recuperare l'edificio garantendo una sicurezza statica è possibile effettuare interventi di demolizione e fedele ricostruzione previa perizia statica a firma di tecnico abilitato.

### **111.12. Interventi di quarto livello - edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali**

1. Appartengono al Livello 4 gli edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali, che occupano in modo adeguato la relativa unità urbanistica, spesso di recente realizzazione o modificazione per i quali è previsto un intervento di riqualificazione urbana previo PCC o Piano di recupero obbligatorio con possibilità di incremento volumetrico predeterminato.

Modalità d'intervento

2. Per gli edifici di quarto livello sono ammessi, così come riportati all'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI", solo interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e di risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- g) demolizione;
- h) ricostruzione;
- i) ampliamento;

3. Gli interventi ammessi per il Livello 4 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per i [nuclei di antica formazione](#) dalle presenti norme.

Altri tipi di intervento

4. Per tutti gli edifici di Livello 4, in assenza di PCC o Piano di recupero, sono sempre ammessi interventi di [manutenzione ordinaria e straordinaria](#), di [restauro e di risanamento conservativo](#) e di [ristrutturazione](#) interna ed esterna.

5. Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero o PCC, sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione entro la volumetria esistente ed eventualmente assegnata, anche mediante modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante. Possono inoltre essere consentiti accorpamenti volumetrici all'interno del lotto e allineamenti a corpi di fabbrica contigui, mediante l'incremento volumetrico derivante dall'utilizzo di volumetria premiale. Inoltre sono ammessi:

- variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con corpi di fabbrica contigui;
- la modifica, anche radicale, dell'impianto distributivo interno;

- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati – per i quali è previsto il mantenimento – di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi.

6. Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere il mantenimento o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua.

### **111.13. Interventi di quinto livello - episodi volumetrici di irrilevante valenza ambientale**

1. Appartengono al Livello 5 gli episodi volumetrici di irrilevante valenza edilizia ovvero le superfetazioni eseguite in epoca più o meno recente, la cui presenza è nettamente turbativa dell'ambiente e della zona o in contrasto con rilevanti interessi pubblici o generali. Questi edifici sorgono generalmente lungo i confini di proprietà delineandoli in modo confuso e precario e sono stati realizzati in buona parte, recuperando edifici rustici originari (pollai, ricoveri attrezzi, ecc.) o addirittura, in epoca recente, trasformando tettoie provvisorie in locali stabili.

Modalità d'intervento

2. Per gli edifici di quinto livello sono ammessi, così come riportati all'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI", solo interventi di:

- [manutenzione ordinaria e straordinaria](#) per gli edifici autorizzati o condonati;
- per tutti gli altri edifici [demolizione](#) totale con possibilità di [ricostruzione](#) secondo le modalità previste dal PGT;

Altri tipi di intervento

3. Solo con piano attuativo o PCC sono ammesse la demolizione e la ricostruzione con trasposizione volumetrica e modifiche all'assetto planimetrico.

### **111.14. Comparti di trasformazione soggetti a piano attuativo**

1. Per gli edifici classificati di Livello 3 (solamente se le singole schede non escludono la totale demolizione) o di Livello 4, è possibile anche successivamente all'approvazione del PGT, attivare PA in coerenza con lo strumento urbanistico approvato che prevedano modesti incrementi edificatori predeterminati e comunque mai superiori al **25%** del [Volume reale](#) e che prevedano inoltre dei servizi aggiuntivi o riqualificazioni ambientali significative, nel rispetto delle tipologie tradizionali e senza modificazioni rilevanti. L'intero incremento deve essere acquisito esclusivamente tramite il meccanismo di cui all'ART. 67 BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE

2. Tali incrementi edificatori non risultano comunque significativi rispetto agli obiettivi del Documento di piano e pertanto non ne costituiscono variante ma attuazione dello stesso e del PdR.

## **ART. 112. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

### **112.1. Descrizione**

1. Il PGT definisce come [nuclei di antica formazione](#), le parti di territorio interessate dagli "insediamenti storici" ovvero gli insediamenti "di origine" -per epoca di fondazione- ed "impianto" -per struttura e tipologia insediativa- intesi come ambiti, prevalentemente edificati, costituiti da strutture e agglomerati edilizi o da edifici e manufatti isolati, contraddistinti da un carattere identitario dell'organizzazione spaziale urbana, espresso sia dal valore morfologico degli insediamenti, sia dal valore tipologico dell'architettura degli edifici.

2. Tali ambiti, luoghi della identità locale, costituiscono complessi culturali e paesaggistici, esito e testimonianza della stratificazione storica dei modi di vivere e di abitare; comprendono strutture insediative tipicamente urbane, contraddistinte da evidenti qualità e particolari pregi sotto il profilo storico e specificatamente architettonico, urbanistico e documentario. Rappresentano un'identità culturale riconoscibile nella relazione tra gli edifici, i nodi dello spazio pubblico e privato, i tracciati di strutturazione dell'impianto urbano e gli spazi aperti di relazione con le altre parti del costruito.

3. Il PdR ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della Lr 12/2005 e s.m.i., dell'articolo 25 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico del PTR, dell'articolo 127 delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e del PTC del Parco Regionale dell'Adamello individua i seguenti [nuclei di antica formazione](#):

- a) Temù
- b) Molina
- c) Lecanù
- d) Pontagna
- e) Villa Dalegno

### **112.2. Criteri e prescrizioni generali**

1. I [nuclei di antica formazione](#) sono prevalentemente destinati alla funzione residenziale e alle funzioni ad essa complementari/compatibili, secondo quanto di seguito specificato per le singole categorie di edifici e dalle presenti norme.

2. Nei [nuclei di antica formazione](#) gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

3. Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture

parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e terrapieni, inferriate di pregio.

4. Nei [nuclei di antica formazione](#) le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio e l'allineamento in presenza di cortine continue, salvo quanto diversamente specificato per ciascuna categoria in cui vengono classificati gli edifici e le modalità di intervento.

5. In sede di pianificazione attuativa o esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di ambito, fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi da codice civile.

6. Le previsioni del PdS sono prevalenti rispetto a quanto previsto nei NAF.

7. Nei [nuclei di antica formazione](#) sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) per il risparmio energetico, purché integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in relazione alla categoria di intervento di appartenenza.

8. Nei [nuclei di antica formazione](#), a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesistico-ambientale, è vietata la nuova installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo il comprovato interesse pubblico o generale.

9. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate all'integrazione delle azioni di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione, coniugando la tutela, la conservazione e la valorizzazione come premessa per una vivibilità e vitalità dei [nuclei di antica formazione](#).

10. Corollari di tali finalità sono:

- migliorare la qualità della vita urbana e favorire contemporaneamente lo sviluppo culturale sociale ed economico;
- individuare la protezione del patrimonio culturale come elemento essenziale dell'assetto del territorio, favorendone, nel rispetto del carattere architettonico e storico, l'utilizzazione tenendo conto della necessità della vita contemporanea;
- incoraggiare le iniziative private in materia di valorizzazione, conservazione e restauro.

### **112.3. Interventi edilizi e modalità di intervento**

1. Valgono le disposizioni di cui all'ART. 111 NORME GENERALI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E PER GLI EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE

### **112.4. Destinazioni d'uso**

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

[Destinazione principale](#): **RESIDENZA** (Residenza)

[Destinazioni complementari](#): **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato di servizio) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere - Attività ricettiva non



alberghiera)- **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05 e s.m.i., ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con i criteri di tutela dei [nuclei di antica formazione](#).

### 112.5. *Indici e parametri urbanistici ed edilizi*

Cod.	Indice	Unità	Prescrizioni
IF	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	Esistente e comunque non superiore a 1,80 mq/mq anche in caso di ricostruzione. È possibile l'incremento, secondo le modalità specificate all'art. "ART. 67"
IC	Indice di copertura		0,75 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità		0,1 (esistente se <)
HE	Altezza dell'edificio	m	Esistente o 4 piani fuori terra (esistente se >)
Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI CON PROPRIETÀ DI TERZI (Dc)"
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	ART. 14 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"
De	Distanza minima tra costruzioni	m	ART. 15 "DISTANZE TRA COSTRUZIONI (De)"

### 112.6. *Recupero sottotetti*

1. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, da eseguire in conformità della LR 12/2005 e s.m.i., dovrà essere valutato e disciplinato da apposito atto di convenzionamento. L'U.T. valuterà l'eventuale necessità del Convenzionamento in funzione delle specificità riscontrante.

2. Dal recupero dei sottotetti rimangono esclusi gli edifici classificati come livello1.

3. Previa verifica dell'UT, con esclusione degli edifici classificati al livello 1, è possibile aumentare, fino ad un massimo di 100 cm, la quota d'imposta del tetto, anche in deroga all'altezza massima e solo nel caso che tale sottotetto diventi abitabile. In caso di parere positivo da parte dell'UT, si potrà procedere con PCC.

4. Ai sensi degli artt. 63 e 64 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/05 e s.m.i., l'[altezza dell'edificio](#) dei [nuclei di antica formazione](#), fatti salvi quelli autorizzati nei futuri piani attuativi e per quelli soggetti al recupero dei sottotetti, è da intendersi l'esistente per ciascun corpo di fabbrica componente l'edificio e comunque non dovrà superare i metri 11,00, salvo diversa previsione all'interno dei Piani di Recupero o PCC.

**112.7. Piccoli manufatti**

1. Nel rispetto delle norme di codice civile la posa in opera di piccoli manufatti (arredi da giardino) non necessita di preventiva autorizzazione ma rimane vincolata alla preventiva comunicazione all'A.C., da compiersi almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, nel rispetto delle normative vigenti.

**112.8. Parcheggi privati**

1. Si faccia riferimento all'ART. 16 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

**112.9. Servizi minimi**

1. Si faccia riferimento all'ART. 101 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

**112.10. Cambio di destinazione d'uso dell'immobile**

1. Salvo che non sia prescritto diversamente, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'ART. 9 "MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO" e con i limiti riportati nell'art.112.4 "Destinazioni d'uso".

2. Per le destinazioni complementari:

- ATTIVITÀ SECONDARIE (Artigianato di servizio)

il cambio di destinazione è possibile solo nel piano terra e nei piani interrati previa l'osservanza delle norme di igiene e del regolamento edilizio.

**112.11. Misure incentivanti**

1. Si applica quanto disposto dal TITOLO XIII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE DEI NAF E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO E DIRITTI IN VIRTÙ DELLA DESTINAZIONE ALBERGHIERA-TURISTICO RICETTIVA".

## **ART. 113. AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE**

### **113.1. Descrizione**

1. Sono ambiti saturi e già completamente edificati, destinati prevalentemente alla residenza.
2. In questo ambito ricadono edifici di varia epoca.

### **113.2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- f) nuova costruzione;
- g) demolizione;
- h) ricostruzione;
- i) ampliamento;

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

### **113.3. Modalità di intervento**

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC, DIA o SCIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

### **113.4. Criteri e prescrizioni generali**

1. Gli ambiti residenziali di ristrutturazione residenziale sono da considerarsi ambiti di recupero ai sensi e per gli effetti della L. 457/78 e s.m.i., pertanto sono consentiti piani di recupero.
2. Gli ambiti individuati nell'elaborato "[01c var1 - Piani attuativi e permessi di costruire convenzionati del Piano delle Regole](#)" che ricadono nel presente ambito condividono le qui presenti norme con la specifica che quanto previsto nell'elaborato citato ha prevalenza normativa rispetto alle presenti.
3. È consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali.
4. Sono consentiti piccoli ampliamenti fino a 60 mq di [SL](#) per esercizi di vicinato, bar e ristoranti. Tale incremento è direttamente attribuito con obbligo di destinazione per 10 anni.

5. Vengono confermate le volumetrie non attuate previste nei seguenti lotti del PRG. La nuova SL è stata riportata in tabella. L'edificabilità è direttamente attribuita senza necessità di ricorrere alla procedura di acquisizione dei rispettivi diritti / crediti volumetrici. Nel rispetto dei parametri di zona è ammesso il trasferimento di capacità edificatoria tra i lotti riportati nella tabella sottostante.

Ambito	Lotto N.	Zona PRG	Ambito PdR	Volumetria concessa da PRG	SL concessa da PdR	Foglio e mappali	Prescrizioni
Temù Avio	Lotto n. 1	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	esistente	1000,00	FG. 18 M. 275, 277, 278, 279	Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso residenziali, alberghiero turistico-ricettivo e di servizi ad uso pubblico ed interesse generale.
Temù Avio	Lotto n. 2	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	esistente	500,00	FG. 26 M. 131, 470, 651, 653,654 FG. 25 M. 548, 549	Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso residenziali, alberghiero turistico-ricettivo e di servizi ad uso pubblico ed interesse generale.
Temù Avio	Lotto n. 6	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	100,00	40,00	FG. 16 M. 471 - 514	L'intervento dovrà prevedere la cessione dell'area identificata dalla previsione viabilistica

Temù Avio	- Lotto n. 13	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	1.000,00	400,00	FG. 17 M. 57P - 106P - 175P	
Temù Avio	- Lotto n. 14	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	1.450,00	580,00	FG. 16 M. 416 - 426 - 427 - 428P - 455P	L'intervento dovrà prevedere la realizzazione e la cessione del parcheggio o per una superficie di circa mq. 192. La collocazione del parcheggio o potrà essere meglio precisata in sede di convenzionamento.
Temù Avio	- Lotto n. 37	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	1.070,00	428,00	FG. 26 M. 263P	L'intervento dovrà prevedere la realizzazione e la cessione del parcheggio o. Inoltre dovrà essere previsto l'allargamento della viabilità. La collocazione del parcheggio o potrà essere meglio

							precisata in sede di convenzionamento.
Temù Avio	- Lotto n. 44	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	546,48	218,59	FG. 28 M. 75P - 74P - 71P	
Temù Avio	- Lotto n. 50	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	350,00	140,00	FG. 28 M. 160	
Temù Avio	- Lotto n. 90A	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	646,00	258,40	FG. 16 M. 391	
Temù Avio	- Lotto n. 90B	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale		150,00	FG. 16 M. 397	
Temù Avio	- Lotto n. 90C	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	281,00	110,20	FG. 16 M. 469	
Temù Avio	- Lotto n. 121a	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	10.884,13	4.353,65	FG. 24 M. 242 - 244P - 256 - 258 - 259P - 241	È auspicabile la diminuzione della quantità insediabile anche attraverso la cessione volumetrica ad altro ambito o lotto.

Temù Avio	- Lotto n. 121b	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	750,00	300,00	FG. 28 M. 85 - 186 - 187 - 188 - 295	E' possibile eliminare la previsione di allargamento stradale a monte del lotto richiedendo l'intera monetizzazione delle aree da realizzare e cedere quale allargamento stradale di cui al servizio in progetto VI.p.18., attuando il lotto attraverso un PCC.
Temù Avio	- Lotto n. C	Zona B1 - Ristrutturazione residenziale	Ambiti di ristrutturazione e residenziale		140,00	FG. 25 M. 359P - 417	
Temù Avio	- Lotto n. D	Zona B2 - Edificazione residenziale rada	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	445,00	178,00	FG. 18 M. 281 - 280P	Obbligo di cessione a titolo gratuito al Comune di Temù della parte residua dei mappali 239, 279, 280.
Temù Avio	- Lotto n. E	Zona SP3 - Verde pubblico attrezzato	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	355,00	142,00	FG. 18 M. 280P - 239P	Obbligo di cessione a titolo gratuito al Comune di Temù della parte residua dei mappali

							239, 279, 280.
Pontagna	Lotto n. 3	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	esistente	1000,00 mq	FG. 26 M. 134	Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso residenziali, alberghiero turistico-ricettivo e di servizi ad uso pubblico ed interesse generale.
Pontagna	Lotto n. 100	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	500,00	200,00	FG. 21 M. 90P	
Pontagna	Lotto n. 55	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	734,06	293,62	FG. 21 M. 85P	
Pontagna	Lotto n. 56	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	1.200,00	480,00	FG. 20 M. 60P - 279P - 336 - 339 - 333 - 62P - 63	L'intervento dovrà prevedere la realizzazione e la cessione del parcheggio o. Inoltre dovrà essere previsto l'allargamento della viabilità. La collocazione del parcheggio



							o potrà essere meglio precisata in sede di convenzionamento.
Pontagna	Lotto n. 57	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	500,00	200,00	FG. 21 M. 65 - 280 - 66P; FG. 20 M. 141 - 116 - 131P	L'intervento dovrà prevedere la realizzazione e la cessione del parcheggio. Inoltre dovrà essere previsto l'allargamento della viabilità. La collocazione del parcheggio o potrà essere meglio precisata in sede di convenzionamento.
Pontagna	Lotto n. 59	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	600,00	240,00	FG. 20 M. 16 - 17 - 18 - 2P	L'intervento dovrà mantenere una distanza di m. 5,00 dalla S.S. n. 42.
Pontagna	Lotto n. 61	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	600,00	240,00	FG. 20 M. 2P - 23P - 24P - 51P - 20P - 22P	L'intervento dovrà mantenere una distanza di m. 5,00 dalla S.S. n. 42.

Pontagna	Lotto n. 66	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	1.000,00	400,00	FG. 19 M. 280 - 281 - 282	
Pontagna	Lotto n. 8	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	578,42	231,37	FG. 19 M. 384 - 430 - 376P	L'intervento dovrà mantenere una distanza di m. 10,00 dalla S.S. n. 42
Pontagna	Lotto n. 9	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	400,00	156,90	FG. 22 M. 228P - 229P - 314P	
Villa Dalegno	Comparto n. 85	Zona C2 - Espansione residenziale in atto	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	315,00	126,00	FG. 12 M. 7	
Villa Dalegno	Lotto n. 103	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	300,00	120,00	FG. 13 M. 478 - 491P - 488P - 487P	
Villa Dalegno	Lotto n. 122	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	2.500,00	1.000,00	FG. 13 M. 534	Si rimanda alle prescrizioni dell'atto di compravendita sotto condizione risolutiva firmato il 06/04/2012 e registrato a Breno il 16/04/2012 n. 1285
Villa Dalegno	Lotto n. 70	Zona B3 - Completamento residenziale	Ambiti di ristrutturazione e residenziale		760	FG. 14 M. 37 - 38	L'intervento dovrà prevedere la

		a volumetria definita					realizzazione e la cessione del parcheggio o. La collocazione del parcheggio o potrà essere meglio precisata in sede di convenzionamento.
Villa Dalegno	Lotto n. 83	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	367,00	146,80	FG. 12 M. 171 - 339	
Villa Dalegno	Lotto n. 86	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	337,00	134,80	FG. 6 M. 295 - 260	
Villa Dalegno	Lotto n. 85	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	1.562,50	625,00	FG. 6 M.. 250 - 411	
Villa Dalegno	Lotto n. 89	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	150,00	60,00	FG. 12 M. 152 - 263	
Villa Dalegno	Lotto n. 94	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	1.500,00	600,00	FG. 14 M. 41 - 42 - 43P - 44P	L'intervento dovrà prevedere l'allargamento della viabilità.
Villa Dalegno	Lotto n. A	Zona B2 - Edificazione	Ambiti di ristrutturazione	1.370,00	548,00	FG. 6 M. 286 - 287 -	

		residenziale rada	e residenziale			288	
Villa Dalegno	Lotto n. F	Zona B3 - Completa- mento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale		110,00	FG. 6 M. 249	La SL individuata è aggiuntiva a quella esistente.

6. Nelle aree non costruite degli AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE, ad esclusione delle aree di pertinenza diretta ed indiretta di cui all'ART. 18, è possibile far atterrare i diritti volumetrici di cui agli articoli: ART. 64 "PEREQUAZIONE", ART. 65 "COMPENSAZIONE", ART. 66 "INCENTIVAZIONE", ART. 67 "BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE" e ART. 68 "CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SL A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO". I nuovi edifici dovranno rispettare le norme dell'ambito urbanistico di riferimento, con una SL massima di 500 mq per lotto. L'attuazione è soggetta a PCC il quale prevede la stipula di una convenzione da sottoscrivere con l'A.C.

### 113.5. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

Destinazione principale: **RESIDENZA** (Residenza)

Destinazioni complementari: **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato di servizio) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere - Attività ricettiva non alberghiera)- **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

### 113.6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Cod.	Indice	Unità	Ristrutturazione residenziale
IF	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	Esistente (1) (2)
IC	Indice di copertura		0,5 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità		0,3 (esistente se <)

HE	Altezza dell'edificio		2 piani fuori terra + sottotetto; 12,0 m (esistente se >) È possibile, solo per SL maggiori di 2.000 mq e per un massimo del 20% della SL, realizzare 3 piani fuori terra + sottotetto nel rispetto di un HE massima di 15,00 m).
Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI CON PROPRIETÀ DI TERZI (Dc)"
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	ART. 14 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"
De	Distanza minima tra costruzioni	m	ART. 15 "DISTANZE TRA COSTRUZIONI (De)"

(1) in aggiunta a quanto previsto al punto 2 del comma precedente è concesso un ampliamento una tantum e per una sola volta dell'edificio esistente, fino a un massimo del **15%** della [volumetria reale](#) esistente con un minimo di **60 mq** di [SL](#) ad esclusione degli [edifici di interesse culturale](#) classificati di Livello 1, Livello 2, Livello 3 (solamente se le singole schede vietano la totale demolizione). È consentito nel rispetto dei diritti di terzi, in deroga agli indici ed ai parametri delle zona urbanistica ed è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

(2) Per gli atti autorizzativi residenziali rilasciati dal Comune fino all'approvazione della variante di PGT e ai sensi della delibera n. 79 del 03.12.2008 si attribuisce, per una sola volta, una [SL](#) aggiuntiva all'esistente pari alla [SL](#) del piano sottotetto. Tale [SL](#) non è cedibile e può essere usata solo per il sottotetto. È possibile alzare le quote di impostazione del piano sottotetto al fine di avere un'altezza abitabile su tutta la [SL](#) del piano, in deroga anche alle altezze di zona previo parere della Commissione del Paesaggio.

### **113.7. Recupero sottotetti**

1. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi da eseguire in conformità agli artt. 63, 64 della LR 12/2005 e s.m.i..

2. Per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi da eseguire in conformità agli artt. 63, 64 della LR 12/2005 e s.m.i., con esclusione degli edifici classificati ai livelli 1 e 2, è possibile aumentare, fino ad un massimo di cm 100, la quota d'imposta del tetto anche in deroga all'altezza massima e solo nel caso che tale sottotetto diventi abitabile.

### **113.8. Piccoli manufatti**

1. Nel rispetto delle norme di codice civile la posa in opera di piccoli manufatti ([arredi da giardino](#)) non necessita di preventiva autorizzazione ma rimane vincolata alla preventiva comunicazione all'A.C., da compiersi almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, nel rispetto delle normative vigenti.

**113.9.        *Parcheggi privati***

1. Si faccia riferimento all'ART. 16 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

**113.10.      *Servizi minimi***

1. Si faccia riferimento all'ART. 101 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

2. Nel caso di interventi di [ricostruzione](#) dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, se non sono state già cedute all'interno di PA o PCC.

**113.11.      *Cambio di destinazione d'uso dell'immobile***

1. Salvo che non sia prescritto diversamente, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'ART. 9 "MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO" e con i limiti riportati dal precedente paragrafo "Destinazioni d'uso".

**113.12.      *Recinzioni***

1. Si faccia riferimento all'ART. 11 "RECINZIONI".

**113.13.      *Muri di sostegno***

1. Si faccia riferimento all'ART. 12 "MURI DI SOSTEGNO".

**113.14.      *Misure incentivanti***

1. Si applica quanto disposto dal TITOLO XIII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE DEI NAF E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO E DIRITTI IN VIRTÙ DELLA DESTINAZIONE ALBERGHIERA-TURISTICO RICETTIVA".

## **ART. 114. VERDE PRIVATO**

### **114.1. Descrizione**

1. Comprendono porzioni di territorio ineditato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare fortemente le possibilità insediative.

### **114.2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria;

c) restauro e risanamento conservativo;

d) ristrutturazione edilizia;

f) [nuova costruzione](#) (limitata alla realizzazione di piscine scoperte pertinenziali, impianti sportivi pertinenziali, parcheggi e viabilità di accesso);

g) demolizione;

h) ricostruzione;

i) ampliamento;

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

### **114.3. Modalità di intervento**

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC, DIA o SCIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

### **114.4. Criteri e prescrizioni generali**

1. Le aree destinate a verde privato sono ineditabili anche se concorrono alla determinazione del [indice di copertura](#) e del [indice di permeabilità](#) delle aree edificabili finitime.

2. Nelle aree a verde privato vanno conservate le essenze arboree o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.

3. Sui fabbricati esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

4. Per i fabbricati residenziali è ammesso, per una sola volta, un [ampliamento](#) non eccedente i 60 mq. della [SL](#) esistente.
5. Sui volumi pertinenziali (autorimesse, baracche e simili) legittimamente assentiti sono altresì consentiti interventi di [ristrutturazione edilizia](#) e riqualificazione comportanti anche la [demolizione](#), la [ricostruzione](#) e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale paesaggistico.
6. È ammessa la creazione di parcheggi privati. Possibilmente il soprasuolo dovrebbe essere sistemato a prato, giardino o parco privato.
7. Sono altresì ammessi in soprasuolo impianti sportivi pertinenziali scoperti nonché piscine pertinenziali scoperte e viabilità di accesso ai lotti anche limitrofi.
8. In ogni caso devono essere salvaguardate le eventuali caratteristiche di pregio derivanti dai rapporti funzionali e formali fra edificazione, parco, giardino e patrimonio arboreo; parimenti devono essere tutelati e salvaguardati gli esemplari di alberature di valore storico.
9. È ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi da eseguire in conformità della Lr 12/2005 e s.m.i..

#### **114.5. Destinazioni d'uso**

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

Destinazione principale: **VERDE PRIVATO**

[Destinazioni complementari](#): **RESIDENZA** (Residenza) - **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato di servizio)- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere - Attività ricettiva non alberghiera) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.



## **ART. 115.        AMBITI ARTIGIANALI**

### **115.1.        Descrizione**

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

### **115.2.        Interventi edilizi ed urbanistici ammessi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) nuova costruzione;
- g) demolizione;
- h) ricostruzione;
- i) ampliamento;

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

### **115.3.        Modalità di intervento**

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC, DIA o SCIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

2. Gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#), [nuova costruzione](#), [ricostruzione](#), [ampliamento](#) e cambio di destinazione devono essere promossi mediante Piani Attuativi per la [ristrutturazione urbanistica](#) e PCC negli altri casi, che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

3. I Piani Attuativi, per particolari motivi documentati, potranno definire indici tipo-morfologici (altezze, distanze, indice di copertura, indice di permeabilità) diversi da quelli previsti dalle presenti norme e concordati con l'A.C..

#### 115.4. *Criteri e prescrizioni generali*

1. Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle aree limitrofe.
2. La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.
3. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.
4. La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti senza cambio di destinazione è sempre ammessa.
5. Qualsiasi intervento edilizio che comporti importanti movimentazioni di terreno, dovrà essere preceduto da una perizia asseverata redatta da tecnico abilitato circa la situazione idrologica, geotecnica e geologica del sito. Il progetto per il permesso di costruire dovrà essere corredato dal piano di riassetto ambientale desumibile dalla perizia sopra citata.
6. È consentita la realizzazione di strutture multipiano.
7. Gli ambiti individuati nell'elaborato "[01c\\_var1 - Piani Attuativi e permessi di costruire convenzionati del Piano delle Regole](#)" che ricadono nel presente ambito condividono le qui presenti norme con la specifica che quanto previsto nell'elaborato citato ha prevalenza normativa rispetto alle presenti.
8. Le attività esistenti all'adozione del piano, interne al perimetro dell'ATA 05a, ATA 05b, anche se in contrasto con il PGT, sono riconosciute.

#### 115.5. *Destinazioni d'uso*

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:  
Destinazione principale: **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato)  
Destinazioni complementari: **RESIDENZA** (Residenza di servizio) - **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato di servizio - Depositi e magazzini - Logistica - Produttivo insalubre di seconda classe) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Medie strutture di vendita - Commercio ingrosso - Commercio specializzato nella vendita di generi atipici - Bar e ristoranti - Discoteche) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici - Laboratori) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature private - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).
2. La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:
  - **RESIDENZA** (Residenza di servizio) Residenza di servizio all'attività produttiva per il personale gerente, il proprietario, il personale di custodia è nella misura massima di

150 mq di SL per attività. È possibile in casi di particolare necessità arrivare a 300 mq di SL per attività e comunque la residenza non potrà superare il 40% della SL dell'attività.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

### **115.6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

Cod.	Indice	Unità	Ambiti artigianali
IC	Indice di copertura		0,6(esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità		0,3 (esistente se <)
HE	Altezza dell'edificio	m	3 piani fuori terra; 12,0 m (esistente se >)
Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI CON PROPRIETÀ DI TERZI (Dc)"
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	ART. 14 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"
De	Distanza minima tra costruzioni	m	ART. 15 "DISTANZE TRA COSTRUZIONI (De)"

### **115.7. Parcheggi privati**

1. Si faccia riferimento all'ART. 16 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

### **115.8. Servizi minimi**

1. Si faccia riferimento all'ART. 101 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

2. Nel caso di interventi di ricostruzione dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, se non sono state già cedute all'interno di PA o PCC.

### **115.9. Cambio di destinazione d'uso dell'immobile**

1. Salvo che non sia prescritto diversamente, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'ART. 9 "MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO" e con i limiti riportati nel paragrafo precedente "Destinazioni d'uso".

**115.10.      *Recinzioni***

1. Si faccia riferimento all'ART. 11 "RECINZIONI".

**115.11.      *Muri di sostegno***

1. Si faccia riferimento all'ART. 12 "MURI DI SOSTEGNO".

## **ART. 116. DEPOSITI DI MATERIALE DA RIQUALIFICARE**

### **116.1. Descrizione**

1. Sono depositi esistenti di materiale edile che devono essere riqualificati al fine di migliorarne la compatibilità ambientale.

### **116.2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- f) [nuova costruzione](#) (limitata a quanto più sotto definito);
- g) demolizione;
- h) ricostruzione;
- i) ampliamento;

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

### **116.3. Modalità di intervento**

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC, DIA o SCIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

2. Gli interventi di [nuova costruzione](#), [ricostruzione](#), [ampliamento](#) e cambio di destinazione devono essere promossi mediante Piani Attuativi che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

3. I Piani Attuativi, per particolari motivi documentati, potranno definire indici tipo-morfologici (altezze, distanze, indice di copertura, indice di permeabilità) diversi da quelli previsti dalle presenti norme e concordati con l'A.C..

#### **116.4. Criteri e prescrizioni generali**

1. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.
2. Sui fabbricati esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
3. Sui volumi pertinenziali (autorimesse, baracche e simili) legittimamente assenti sono altresì consentiti interventi di [ristrutturazione edilizia](#) e riqualificazione comportanti anche la [demolizione](#), la [ricostruzione](#) e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale paesaggistico.
4. Qualsiasi intervento edilizio che comporti importanti movimentazioni di terreno, dovrà essere preceduto da una perizia asseverata redatta da tecnico abilitato circa la situazione idrologica, geotecnica e geologica del sito. Il progetto per il permesso di costruire dovrà essere corredato dal piano di riassetto ambientale desumibile dalla perizia sopra citata.

#### **116.5. Destinazioni d'uso**

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:  
[Destinazione principale](#): **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Deposit)  
[Destinazioni complementari](#): **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature private - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

**ART. 117. AMBITI ALBERGHIERI / TURISTICO-RICETTIVI****117.1. Descrizione**

1. Sono ambiti destinati prevalentemente all'attività turistica ricettiva.

**117.2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) nuova costruzione;
- g) demolizione;
- h) ricostruzione;
- i) ampliamento;

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

**117.3. Modalità di intervento**

1. Gli interventi edilizi di [nuova costruzione](#), di [ricostruzione](#), di [ampliamento](#) e di [cambio di destinazione](#) trovano attuazione, di norma, mediante PCC.

2. Gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#) devono essere promossi mediante Piani Attuativi che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

3. I Piani Attuativi, per particolari motivi documentati, potranno definire indici tipo-morfologici (altezze, distanze, indice di copertura, indice di permeabilità) diversi da quelli previsti dalle presenti norme e concordati con l'A.C..

**117.4. Criteri e prescrizioni generali**

1. È consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali.

2. Gli ambiti individuati nell'elaborato "[01c\\_var1 - Piani Attuativi e permessi di costruire convenzionati del Piano delle Regole](#)" che ricadono nel presente ambito condividono le qui presenti norme con la specifica che quanto previsto nell'elaborato citato ha prevalenza normativa rispetto alle presenti.

### 117.5. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

Destinazione principale: **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi)

Destinazioni complementari: **RESIDENZA** (Residenza di servizio) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere - Attività ricettiva non alberghiera)- **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature private - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

2. La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **RESIDENZA** (Residenza di servizio) è del 20% con una soglia dimensionale massima di 150 mq di SL ad alloggio per un massimo di 2 alloggi a disposizione del proprietario o custode;
- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% di SL.
- **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Attività ricettiva non alberghiera) solo dove specificatamente previsto.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

### 117.6. Misure incentivanti

1. Si applica quanto disposto dal TITOLO XIII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE DEI NAF E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO E DIRITTI IN VIRTÙ DELLA DESTINAZIONE ALBERGHIERA-TURISTICO RICETTIVA".

### 117.7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Cod.	Indice	Unità	Ambiti turistico - ricettivi - alberghieri
IF	Indice di edificabilità fondiaria	IF	1,10 (esistente se >)
IC	Indice di copertura		0,6 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità		0,2 (esistente se <)
HE	Altezza dell'edificio	m	4 piani fuori terra; 16,0 m (esistente se >)



Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI CON PROPRIETÀ DI TERZI (Dc)"
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	ART. 14 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"
De	Distanza minima tra costruzioni	m	ART. 15 "DISTANZE TRA COSTRUZIONI (De)"

#### **117.8. Piccoli manufatti**

1. Nel rispetto delle norme di codice civile la posa in opera di piccoli manufatti (arredi da giardino) non necessita di preventiva autorizzazione ma rimane vincolata alla preventiva comunicazione all'A.C., da compiersi almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, nel rispetto delle normative vigenti.

#### **117.9. Parcheggi privati**

1. Si faccia riferimento all'ART. 16 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

#### **117.10. Servizi minimi**

1. Si faccia riferimento all'ART. 101 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

2. Nel caso di interventi di ricostruzione dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **117.11. Cambio di destinazione d'uso dell'immobile**

1. Salvo che non sia prescritto diversamente, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'ART. 9 "MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO" e con i limiti riportati nel paragrafo precedente "Destinazioni d'uso".

#### **117.12. Recinzioni**

1. Si faccia riferimento all'ART. 11 "RECINZIONI".

#### **117.13. Muri di sostegno**

1. Si faccia riferimento all'ART. 12 "MURI DI SOSTEGNO".

**ART. 118. CAMPEGGI****118.1. Descrizione**

1. Sono ambiti destinati prevalentemente all'attività a campeggio.

**118.2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) nuova costruzione;
- g) demolizione;
- h) ricostruzione;
- i) ampliamento;

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

**118.3. Modalità di intervento**

1. Gli interventi edilizi di [nuova costruzione](#), di [ricostruzione](#), di [ampliamento](#) e di [cambio di destinazione](#) trovano attuazione, di norma, mediante PCC.

2. Gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#) devono essere promossi mediante Piani Attuativi che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

3. I Piani Attuativi, per particolari motivi documentati, potranno definire indici tipo-morfologici (altezze, distanze, indice di copertura, indice di permeabilità) diversi da quelli previsti dalle presenti norme e concordati con l'A.C..

**118.4. Criteri e prescrizioni generali**

1. È consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali.

2. Gli ambiti individuati nell'elaborato "[01c\\_var1- Piani Attuativi e permessi di costruire convenzionati del Piano delle Regole](#)" che ricadono nel presente ambito condividono le qui presenti norme con la specifica che quanto previsto nell'elaborato citato ha prevalenza normativa rispetto alle presenti.

### 118.5. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

Destinazione principale: **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Attività ricettive all'aria aperta: CAMPEGGI)

Destinazioni complementari: **RESIDENZA** (Residenza di servizio) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Attività ricettiva non alberghiera: OSTELLI PER LA GIOVENTÙ - Attività ricettive all'aria aperta)- **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

2. La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **RESIDENZA** (Residenza di servizio) è di 150 mq di SL per alloggio, per un massimo di 2 alloggi, a disposizione del personale gerente, del proprietario o del personale di custodia;
- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% della SL;
- **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Attività ricettiva non alberghiera: OSTELLI PER LA GIOVENTÙ) è del 20% della SL.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

### 118.6. Misure incentivanti

1. Si applica quanto disposto dal TITOLO XIII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE DEI NAF E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO E DIRITTI IN VIRTÙ DELLA DESTINAZIONE ALBERGHIERA-TURISTICO RICETTIVA".

### 118.7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Cod.	Indice	Unità	Campeggi
IF	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,20
IC	Indice di copertura		0,2 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità		0,6 (esistente se <)

HE	Altezza dell'edificio	m	2 piani fuori terra; 10,0 m (esistente se >)
Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI CON PROPRIETÀ DI TERZI (Dc)"
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	ART. 14 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"
De	Distanza minima tra costruzioni	m	ART. 15 "DISTANZE TRA COSTRUZIONI (De)"

### **118.8. Piccoli manufatti**

1. Nel rispetto delle norme di codice civile la posa in opera di piccoli manufatti (arredi da giardino) non necessita di preventiva autorizzazione ma rimane vincolata alla preventiva comunicazione all'A.C., da compiersi almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, nel rispetto delle normative vigenti.

### **118.9. Parcheggi privati**

1. Si faccia riferimento all'ART. 16 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

### **118.10. Servizi minimi**

1. Si faccia riferimento all'ART. 101 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

### **118.11. Cambio di destinazione d'uso dell'immobile**

1. Salvo che non sia prescritto diversamente, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'ART. 9 "MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO" e con i limiti riportati nel paragrafo precedente "Destinazioni d'uso".

### **118.12. Recinzioni**

1. Si faccia riferimento all'ART. 11 "RECINZIONI".

### **118.13. Muri di sostegno**

1. Si faccia riferimento all'ART. 12 "MURI DI SOSTEGNO".

**ART. 119. AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO ESISTENTI E DI PROGETTO**

1. Sono ambiti destinati ai servizi pubblici e di uso pubblico normati dal Piano dei Servizi.
2. La destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti sopra citati, è definita nel PdS.
3. All'interno dei Piani Attuativi l'ubicazione degli ambiti a servizio nella planimetria di piano ha carattere indicativo.

**ART. 120. AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

1. Comprendono gli [ambiti di trasformazione](#) riportati nel Documento di piano.
2. Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche norme di cui al "TITOLO XVII - AMBITI DI TRASFORMAZIONE".

**ART. 121. ATTREZZATURE PER LA PRATICA DELLO SCI**

1. Il Piano riporta l'ambito classificato come "Attrezzature per la pratica dello sci" coincidente, per la parte interessata dal Parco dell'Adamello, con l'ambito "Aree sciabili" e da questo normato.
2. L'individuazione dell'area sciabile equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza, così come riportato nel PdS all'art.93.4.1 "Area sciabile".

## **CAPO III – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA E AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE**

### **ART. 122. AMBITI TERRITORIALI**

1. Le seguenti norme disciplinano gli interventi all'interno delle aree agricole/naturali con la finalità di tutela dell'attività agricola di tipo produttivo nonché della tutela e della valorizzazione della componente paesistico-ambientale che le caratterizza.

2. Le aree agricole/naturali sono distinte in più ambiti, in base alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali, produttive ed insediative che le contraddistinguono:

- Ambiti agricoli: sono le aree destinate all'esercizio delle attività direttamente o indirettamente connesse con l'agricoltura di valore agricolo, culturale e paesaggistico.
- Zone a prati terrazzati: sono le aree agricole riconosciute dal PTC del Parco Regionale dell'Adamello.
- Ambiti della rete ecologica principale: sono aree strettamente connaturate alla rete ecologica dell'Oglio da valorizzare e da tutelare nella loro condizione naturale.
- Ambiti naturali-boschivi: sono le aree attualmente boscate, indipendentemente dall'esistenza di un vincolo specifico; dove esistano condizioni stagionali tali da consentire il mantenimento o l'insediarsi di popolazioni arboree (fustaia) ed arbustive (ceduo) stabili, indipendentemente dalle capacità produttive.
- Accumuli detritici e affioramenti litoidi privi di vegetazione: sono le aree naturali in quota.

3. In questi ambiti la disciplina urbanistica ed edilizia è regolata, oltre che dalle prescrizioni della L.R. 12/2005 Artt. 59, 60, 61, 62, anche dalle norme più restrittive, del PTC del Parco dell'Adamello e del Parco dello Stelvio per le rispettive competenze e dalle seguenti norme.

4. In tali zone, dove oggi l'agricoltura è esercitata come attività marginale, questa non può essere intesa soltanto come funzione produttiva, ma principalmente come strumento di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico ed ambientale.

5. Ogni intervento edilizio e/o di trasformazione del territorio all'interno degli ambiti territoriali è sottoposto al parere obbligatorio della commissione per il paesaggio.

6. Tutti gli interventi nei presenti ambiti sono soggetti alle disposizioni della guida "PR1 - Guida per la qualità degli interventi dell'edilizia storica e rurale: elementi da tutelare e valorizzare".

#### **122.1. Attività agrituristica**

1. Per la definizione della disciplina sull'agriturismo si rimanda alla Legge n. 96/2006 e alla L.R. n. 31/2008 (e relativo Regolamento Regionale n.4/2008) e s.m.i..

## 122.2. Conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Nell'allegato "[PR1 - Guida per la qualità degli interventi dell'edilizia storica e rurale: elementi da tutelare e valorizzare](#)" viene riportato un modus operandi corretto in grado di fornire risposte appropriate alle diverse domande di interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente storico e rurale.

2. Tutti gli edifici ricadenti negli ambiti territoriali, anche se non individuati in cartografia, ma che per la loro origine storica costituiscono elemento storicizzato e pertanto imprescindibile e caratterizzante del paesaggio agro-forestale locale, anche se successivamente alla data di edificazione sono stati oggetto di interventi di trasformazione sono classificati come da art.111.11 "Interventi di terzo livello - edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili".

3. Per gli edifici esistenti, nel rispetto dei caratteri architettonici locali, è ammesso un [ampliamento](#) "una tantum" del **15%** della [volumetria reale](#) esistente alla data di adozione del PGT (all'interno del parco vale alla data di approvazione del PTC del Parco Regionale), computato con l'esclusione delle costruzioni di cui al successivo comma 6. Possono essere oggetto della disciplina del presente comma, solamente i fabbricati legalmente edificati o assentiti alla data di adozione delle presenti norme. Tale disposizione si applica esclusivamente quando non siano già stati utilizzati altri incrementi edificatori in virtù di disposizioni di piani urbanistici previgenti.

4. Per gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione e ampliamento del patrimonio edilizio esistente il titolo abilitativo deve essere rilasciato anche ai soggetti non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 comma 1 lettere a, b, c della LR 11.3.2005 n. 12 e s.m.i..

5. Gli interventi che comportino la [modifica della destinazione d'uso](#) dovranno uniformarsi a quanto previsto nei singoli [ambiti territoriali](#).

6. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso è fatto esplicito obbligo di:

- demolizione per tutte quelle costruzioni a carattere precario quali baracche, tettoie o altro, non autorizzate in virtù di alcun atto abilitativo o di condono edilizio divenuto attuativo a pieno titolo in quanto accolto;
- estendere l'intervento, almeno per quanto riguarda le parti esterne, all'intero corpo di fabbrica;
- estendere l'intervento alle eventuali aree e fabbricati di pertinenza dell'edificio principale, conservando e/o ripristinando la vegetazione autoctona ed eliminando quanto alteri o costituisca elemento di degrado del contesto. In caso di proprietà diverse è possibile intervenire per singoli stralci della stessa proprietà; gli stralci rimanenti dovranno poi riferirsi a quanto già realizzato;
- eliminare quelle parti, anche consistenti, costruite a ridosso di eventuali edifici storici o di particolare pregio, anche se non esplicitamente individuati nelle tavole di piano, che ne alterino le peculiari caratteristiche architettoniche.

7. Nel caso gli edifici accessori non adibiti all'uso agricolo siano in contrasto con un corretto inserimento paesaggistico o richiedano interventi di mitigazione ambientale, previa verifica dell'U.T., potranno essere demoliti ed accorpati all'edificio principale a condizione che tale edificio sia ubicato nel raggio di m. 200 dal sedime dell'edificio demolito. La traslazione e

L'accorpamento degli edifici pertinenziali non è consentita nelle classi di fattibilità 4; 3b; 3d; 3e; 3g dello studio geologico ed idrogeologico del territorio.

8. Gli edifici esistenti nelle classi di fattibilità 4; 3b; 3d; 3e; 3g dello studio geologico ed idrogeologico del territorio potranno essere oggetto di trasferimento edificatorio, nel rispetto delle volumetrie reali preesistenti localizzandoli all'esterno delle aree di rischio nell'area immediatamente adiacente.

9. È ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici. Lo spostamento del sedime di fabbricati esistenti è ammissibile esclusivamente al fine della realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico o generale o per comprovati motivi di sicurezza o per necessità di adeguamento igienico-sanitario. Il sedime del nuovo fabbricato potrà essere edificato anche esternamente al limite della fascia di rispetto stradale purché in prossimità del limite stesso. L'ubicazione dovrà comunque essere individuata secondo criteri di compatibilità paesaggistica e naturalistica, in raccordo con quanto previsto dalle specifiche norme del Parco.

10. Ogni intervento edilizio interessante edifici non adibiti all'uso agricolo dovrà essere dotato di idoneo sistema di raccolta fognario conforme alle normative vigenti in materia (Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 3).

11. Per la riedificazione dei ruderi di fabbricati rurali si deve fare riferimento all'ART. 123 "RIEDIFICAZIONE DEI RUDERI" e a quanto previsto dalle norme del Parco. Il titolo abilitativo deve essere rilasciato anche ai soggetti non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 comma 1 lettere a, b, c della LR 11.3.2005 n. 12 e s.m.i..

12. Il rudere identificato nella tavola "PR4c Classificazione generale degli ambiti (Sud)" con (\*) può essere ricostruito entro un raggio di 100 metri.

### **122.3.           Ambiti agricoli e zone a prati terrazzati**

1. Comprendono le parti del territorio in cui sono ammissibili forme di agricoltura e di allevamento zootecnico, sia come recupero di attività non più praticate, sia come impianto di nuove attività condotte con tecniche innovative anche rivolte alla tutela dell'ambiente a congrue distanze dalla residenza.

2. Gli ambiti agricoli possono essere sia esterni ai parchi e sia compresi nel Parco regionale dell'Adamello o nel parco dello Stelvio.

3. Le zone a prati terrazzati coincidono con quanto definito dal PTC del Parco Regionale dell'Adamello.

### **Destinazioni d'uso**

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

Destinazione principale: **ATTIVITÀ PRIMARIE** (Produzione agricola, commercializzazione e allevamento, Agriturismo, Residenza del proprietario del fondo agricolo, del conduttore del fondo agricolo, dei dipendenti dell'azienda agricola).

Destinazioni complementari:

- **RESIDENZA** (Residenza)



- **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere - Attività ricettiva non alberghiera - Attività ricettive all'aria aperta)
- **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Impianti idroelettrici a produzione di energia)
- **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale)

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

### **Prescrizioni generali**

1. Sono vietati per ogni tipo di insediamento, che pur avendo destinazione d'uso compatibile con l'agricoltura e con attività ad essa collegate, ivi compreso l'agriturismo, interventi edilizi o di modifica del territorio, tali da alterare in modo significativo ed irreversibile edifici storici o l'ambiente circostante.

2. Negli ambiti agricoli sono ammessi esclusivamente, oltre agli interventi previsti dall'art. 59 comma 1 della LR 11.3.2005 n. 12, le seguenti opere:

- a) modifiche alle destinazioni d'uso volte agli usi residenziali e terziarie-turistiche per gli edifici esistenti inutilizzati da almeno 5 anni, non classificati tra i beni culturali e ambientali;
- b) recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) ricostruzione di edifici crollati o demoliti;
- d) impianti idroelettrici a produzione di energia;
- e) attrezzature pubbliche;
- f) realizzazione di autorimesse pubbliche o private per il ricovero di vetture;
- g) realizzazione di strade poderali o interpoderali;
- h) costruzione di opere di difesa idraulica o di sistemazione idrogeologica, realizzate esclusivamente dagli enti a ciò preposti che operano sul territorio;
- i) costruzione di terrazzamenti secondo le tipologie locali in pietrame.

3. Per i fabbricati e le relative pertinenze, il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto per:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- f) nuova costruzione: con destinazione d'uso agricola e per attrezzature funzionali alla fruizione turistica del Parco previo parere del Parco e per quanto previsto alle lettere c), d), e), f), g), h), i) del comma 2;
- g) demolizione;
- h) ricostruzione;

i) ampliamento;

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

4. In caso di nuova costruzione con destinazione d'uso esclusivamente agricola, il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto per costruzioni al diretto servizio dell'agricoltura (alloggi per addetti, stalle, silos, ricoveri per macchine agricole, costruzioni per la trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli), secondo i seguenti indici:

Cod.	Indice	Unità	Alloggio dell'imprenditore agricolo o del conduttore	Attrezzature ed infrastrutture produttive	Serre	Allevamenti zootecnici (con esclusione di allevamenti di suini)
IT	Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	< 0,03 mc/mq (esistente se >)			
IC	Indice di copertura			< 0,1 (esistente se >)	< 0,4 (esistente se >)	< 0,1
HE	Altezza dell'edificio	m	12,0 m	12,0 m ad esclusione di impianti tecnologici quali silos, serbatoi, ecc. (esistente se >)	< m 4,5 (esistente se >)	< m 12,0
Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	H/2 e comunque mai minore di 5,00 m (esistente se <)	H/2 e comunque mai minore di 5,00 m (esistente se <)	H/2 e comunque mai minore di 5,00 m (esistente se <)	H/2 e comunque mai minore di 5,00 m (esistente se <)
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	ART. 14 "Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)"	ART. 14 "Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)"	ART. 14 "Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)"	ART. 14 "Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)"

De	Distanza minima tra costruzioni residenziali	m	H e comunque mai minore di 100 m (esistente se <)	H e comunque mai minore di 100 m (esistente se <)	H e comunque mai minore di 100 m (esistente se <)	H e comunque mai minore di 25,00 m (esistente se <)
De	Distanza minima tra costruzioni non residenziali	m	H e comunque mai minore di 100 m (esistente se <)	H e comunque mai minore di 100 m (esistente se <)	H e comunque mai minore di 100 m (esistente se <)	H e comunque mai minore di 100 m (esistente se <)

5. Il titolo abilitativo viene rilasciato per le nuove costruzioni al diretto servizio dell'agricoltura, ad esclusione di quelle di cui all'art. 122.3 Ambiti agricoli e zone a prati terrazzati al paragrafo "Depositi per attrezzi agricoli", esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 comma 1 lettere a, b, c della LR 11.3.2005 n. 12 e s.m.i..

6. Secondo il disposto dell'art. 59 comma 1 della l.r. 12/2005 e s.m.i., per il computo dei volumi realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate a fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

7. È ammessa la realizzazione di coperture mobili stagionali a protezione di particolari attività agricole. La loro realizzazione non è subordinata al rilascio di alcun tipo di titolo abilitativo ma da segnalazione scritta.

8. Ai sensi del comma 4-bis dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 dell'art.59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. sono incrementati del 20 per cento.

9. Per la [nuova costruzione](#) di attrezzature funzionali alla fruizione turistica del Parco e per quanto previsto alle lettere c), d), e), f), g), h) del comma 2 è necessario il parere del Parco.

10. Ai fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT si applica quanto previsto all'art. "Conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente".

11. Nelle aree interessate dalla "Zona di riserva naturale parziale morfo paesistica e biologica Adamello" si applica quanto previsto nel PTC del Parco Naturale dell'Adamello in particolar modo gli artt. 6, 8, 9, 10.

### **Cambio di destinazione d'uso dell'immobile**

1. Gli interventi che comportino la modifica della destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto del paragrafo precedente "Destinazioni d'uso" e dovranno uniformarsi a quanto previsto dal paragrafo successivo "Edifici in area agricola non a servizio di aziende agricole o con destinazioni d'uso difforme esistenti alla data di adozione del PGT".

2. Per tutti gli edifici a quota maggiore di m 2.000 è vietato il cambio di destinazione d'uso ed è vietato il recupero del sottotetto.

#### **122.4. Edifici in area agricola non a servizio di aziende agricole o con destinazioni d'uso difforme esistenti alla data di adozione del PGT**

1. Per tali edifici sono ammessi solo interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- g) [demolizione](#) con la sola esclusione della [demolizione](#) per gli edifici tipologicamente significativi;
- h) ricostruzione
- i) ampliamento;

2. Il cambiamento di destinazione d'uso, da agricola o altro a residenziale o terziario-turistica, previa verifica di dismissione dell'attività agricola da oltre 5 anni da documentare, è possibile nel rispetto del maggior aumento di fabbisogno di servizi come riportato all'art.101.3 "Ambiti territoriali" delle norme del PdS. È obbligatoria la sottoscrizione di un PdC convenzionato che stabilisca impegni ed obblighi per il privato.

3. È facoltà dell'A.C. subordinare il rilascio dell'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato o a un PCC per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

4. Per gli edifici, interni al Parco dell'Adamello ed esterni alle zone di iniziativa comunale, gli interventi di [ristrutturazione edilizia](#) con cambio di destinazione d'uso sono ammessi entro l'Orizzonte del paesaggio antropico; negli Orizzonti superiori sono ammessi in funzione di fruibilità turistica convenzionata con l'ente gestore; restano ferme le disposizioni degli artt. 25, 26, 27 e 28, del PTC del Parco, per gli edifici compresi entro il Parco naturale.

#### **122.5. Recupero sottotetti**

1. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi da eseguire in conformità della l.r. 12/2005 e sm.i. dovrà essere valutato e disciplinato da apposito atto di convenzionamento dalla Giunta Comunale recepito il parere del responsabile dell'U.T..

#### **122.6. Distanze degli allevamenti zootecnici dagli ambiti residenziali**

1. Si faccia riferimento a quanto disposto dall' ART. 49 DISTANZE DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DAGLI AMBITI RESIDENZIALI

#### **122.7. Depositi per attrezzi agricoli**

1. È ammessa l'edificazione di depositi per attrezzi agricoli finalizzata alla sola conduzione e manutenzione dei terreni, da realizzarsi secondo il comma 9 dell'art. 24 del PTC del Parco Regionale, così come integrato dalla variante IV.

### **122.8.        *Insedimenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo***

1. Comprendono le aree riservate esclusivamente ad insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale connessi con l'attività agricola.

#### **Modalità di intervento**

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC o DIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi circostanti.

2. Gli interventi di [nuova costruzione](#), di [ricostruzione](#), di [ampliamento](#) e di [cambio di destinazione](#) devono essere promossi mediante Piani Attuativi o PCC, al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici dell'intervento;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

3. I Piani Attuativi, per particolari motivi documentati, potranno definire indici tipo-morfologici (altezze, distanze, indice di copertura, indice di permeabilità) diversi da quelli previsti dalle presenti norme e concordati con l'A.C..

#### **Prescrizioni generali**

1. Gli insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo non sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 59, 60, 61 e 62 della L.R. 12/2005 (ex LR 93/80) poiché, pur in contesto agricolo, non sono strumentali alla conduzione del fondo agricolo ai sensi della citata legge. La zona per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola costituisce infatti, a tutti gli effetti area produttiva, per la determinazione di oneri urbanistici.

#### **Destinazioni d'uso**

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

[Destinazione principale](#): **ATTIVITÀ PRIMARIE** (Produzione agricola, commercializzazione e allevamento)

Destinazioni complementari:

- **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo - Attività soggette ad AIA)
- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Attività connesse con l'attività agricola)
- **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale)

- **RESIDENZA** (Per le funzioni abitative sono ammesse abitazioni fino a un massimo di due alloggi per ciascun impianto. Tali alloggi, legati all'azienda da vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto, e valido fino all'eventuale modifica di destinazione d'uso dell'area in oggetto, dovranno essere destinati ad uso esclusivo di persone inserite nell'organico dell'azienda come titolari, soci o dipendenti; non dovranno avere ciascuno superficie utile abitabile superiore a 150 mq. e superficie non residenziale di cui al D. M. 10 maggio 1977 superiore a 50 mq. e dovranno essere progettati in modo tipologicamente e compositivamente coerente con l'edificio destinato alle attività produttive esistente o in progetto. Non sono ammesse abitazioni collettive e di comunità. In ogni caso la superficie utile destinata ad insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale connessi con l'attività agricola, non dovrà essere inferiore al 60% della superficie utile destinata alle residenza)

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

### **Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

Cod.	Indice	Unità	Parametri
IC	Indice di copertura		0,6 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità		0,15 (esistente se <)
HE	Altezza dell'edificio	m	11,5 m (esistente se >)
Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	7,00 m (esistente se <)
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	ART. 14 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"
De	Distanza minima tra costruzioni	m	ART. 15 "DISTANZE TRA COSTRUZIONI (De)"

### **Servizi minimi**

1. Si faccia riferimento ai servizi minimi per gli insediamenti produttivi riportati all'ART. 101 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

### **122.9. Ambiti della rete ecologica principale**

1. Sono aree prevalentemente agricole nelle quali prevale la funzione eco sistemica ed ecologica dell'Oglio da valorizzare e da tutelare nella loro condizione naturale.

### **Prescrizioni generali**

1. Si applica quanto previsto nelle norme di cui all'art.122.3 "Ambiti agricoli e zone a prati terrazzati" con l'esclusione:

- della realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici.

2. Particolare attenzione deve essere riservata alla dimensione ecologica e paesistica di ogni intervento.

3. A fronte di un miglioramento paesistico ecologico ed energetico gli edifici esistenti, a differenza di quanto previsto al paragrafo "Conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente" di cui all' ART. 122 AMBITI TERRITORIALI, possono essere ampliati "una tantum" fino al **20%** della [volumetria reale](#) esistente alla data di adozione del PGT.

#### **122.10.      *Ambiti naturali-boschivi***

1. Comprendono le parti del territorio comunale in cui viene perseguita la conservazione del paesaggio e dell'ambiente montano anche come forma di protezione della forestazione autoctona e dell'habitat di specie faunistiche tipiche delle zone alpine.

### **Prescrizioni generali**

1. Si applica quanto previsto dalle norme di cui all'art.122.3 Ambiti agricoli e zone a prati terrazzati.

2. Per tutti gli edifici a quota maggiore di m 2.000 è vietato il cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art.122.3, capitolo "Cambio di destinazione d'uso dell'immobile", verso destinazioni residenziali ed è vietato il recupero del sottotetto.

3. Nelle aree interessate dalla "Zona di riserva naturale parziale morfopaesistica e biologica Adamello" si applica quanto previsto nel PTC del Parco Naturale dell'Adamello in particolar modo gli artt. 6, 8, 9, 10.

4. Per gli ambiti boschivi interni al Parco Regionale dell'Adamello si rimanda al "PIF del Parco dell'Adamello" adottato con delibera di assemblea n. 37 del 21/12/2017.

5. Per gli ambiti boschivi esterni al Parco Regionale dell'Adamello si rimanda al "PIF della Comunità Montana di Valle Camonica approvato con D.G.R. 18 dicembre 2017 - n. X/7552 e pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 51 del 22 dicembre 2017.

#### **122.11.      *Accumuli detritici e affioramenti litoidi privi di vegetazione***

1. Comprendono le parti del territorio comunale in cui viene perseguita la conservazione del paesaggio e dell'ambiente montano e dell'habitat di specie faunistiche tipiche delle zone alpine.

### **Prescrizioni generali**

1. Si applica quanto previsto dalle norme di cui all'art. "122.3 Ambiti agricoli e zone a prati terrazzati".
2. Per tutti gli edifici è vietato il cambio di destinazione d'uso verso destinazioni residenziali ed è vietato il recupero del sottotetto.
3. Nelle aree interessate dalla "Zona di riserva naturale parziale morfo paesistica e biologica Adamello" si applica quanto previsto nel PTC del Parco Naturale dell'Adamello in particolar modo gli artt. 6, 8, 9, 10.

### **ART. 123. RIEDIFICAZIONE DEI RUDERI**

1. La riedificazione dei ruderi di fabbricati rurali in aree normate dal Piano delle Regole, è consentita alle seguenti condizioni:
  - il rudere sia identificato catastalmente;
  - qualora tale condizione non sussista la sagoma dell'edificio preesistente sia identificabile, anche attraverso prove documentali.
2. La riedificazione non dovrà in ogni caso eccedere il perimetro del sedime dell'edificio; qualora non sia possibile risalire con certezza all'altezza dell'edificio originario, la riedificazione non potrà superare le altezze di m 4,60 in gronda e 6,00 al colmo.
3. Gli interventi dovranno attenersi, per quanto riguarda materiali e tipologie costruttive alla tradizione traendo spunto dall'allegato "[PR1 - Guida per la qualità degli interventi dell'edilizia storica e rurale: elementi da tutelare e valorizzare](#)".



## 5.ALLEGATI

### **ALLEGATO 1. Elenco elaborati PGT**

Allegati relazionali:

00\_VAR 1: Elenco elaborati PGT\_VARIANTE 1T01a \_VAR1:Norme Tecniche PGT\_VAR 1

01b:Norme per gli Ambiti di Trasformazione01c\_VAR1: Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati del Piano delle Regole\_VAR 1

02: Norme Tecniche di PGT per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio

03: Relazione Illustrativa del PGT

03\_VAR 1: Relazione Illustrativa della VARIANTE 1 DI PGT

04: Analisi indicatori: dati statistici

05: Prima proposta di rete ecologica comunale

06: Relazione Agronomica

07: Ricognizione siti Natura 2000 e Valutazione di Incidenza

07\_VAR 1: Ricognizione siti Natura 2000 e Valutazione di Incidenza (VIC)

DP - DOCUMENTO DI PIANO

DPA - Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento

Allegati:

All. A1: Analisi preliminare dati regione

- Tav. 01 - Estratto area agricola nello stato di fatto art. 43
- Tav. 02 - Estratto aree protette
- Tav. 03 - Estratto base dati geografica sintesi
- Tav. 04 - Stazioni di rilevamento idrometeorologiche e rete raffittimento punti IGM
- Tav. 05 - Sistema informativo valanghe e inventario frane dissesti
- Tav. 06 - Carta tecnica regionale
- Tav. 08 - Dusaf: Paesaggio naturale, paesaggio agrario, paesaggio urbano

- Tav. 10 - Mosaico azzonamento
- Tav. 11 - Mosaico vincoli
- Tav. 12 - Reticolo idrico principale
- Tav. 13 - Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici (SIBA)

All. A2: Analisi preliminare PTR

All. A3: Analisi preliminare dati provinciali

All. A4: Analisi preliminare PTCP

All. A5: Analisi preliminare dati parchi

All. A6\_VAR 1: Ricognizione delle istanze / proposte dei cittadini e/o portatori d'interesse diffuso

#### Tavole Grafiche

DP1a/b-VAR 1: Ricognizione delle istanze / proposte dei cittadini e/o portatori d'interesse diffuso

scala 1:2.000

DP2a\_VAR 1: Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis"  
1:10.000

scala

DP2b\_VAR 1: Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis"  
1:4.000

scala

DP3\_VAR 1: Estratto Piano del Parco dell'Adamello e Parco dello Stelvio  
1:10.000

scala

#### DPB – Quadro conoscitivo del territorio comunale

##### Allegati:

Tav. B1: Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio fisico e naturale

Tav. B2: Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale

Tav. B3: Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio urbano e storico culturale

Tav. B4: Rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio

Tav. B5: Estratto piano comunale di protezione civile

Tav. B6: Estratto piano cimiteriale

Tav. B7: Carta delle proprietà comunali

Tav. B8: Dinamica storica dell'utilizzo del suolo con l'individuazione delle soglie di crescita

Tav. B9: Carta dell'uso del suolo (funzione, n. piani edificio, presenza sottotetto, rilevanza paesistica)

Tav. B10 - Distribuzione delle attività economiche

Tav. B11: Calcolo degli indici di densità ricavati nel tessuto consolidato del PRG vigente

Tav. B12: Zonizzazione acustica

Tav. B13: Estratto piano di illuminazione

Tav. B14: Estratti valori agro-forestali

Tavole Grafiche

Sistema della mobilità

DP4a-var1: Sistema della mobilità comunale\_scala 1:10.000

DP4b-var1:Sistema della mobilità comunale\_scala 1:4.000

Sistema urbano

DP5: PRG: Stato d'attuazione della pianificazione vigente ed analisi quantitativa dell'utilizzo del suolo\_scala 1:4.000

DP6: PGT: Stato d'attuazione della pianificazione ed analisi quantitativa dell'utilizzo del suolo\_scala 1:4.000

Sistema dei beni culturali e del paesaggio

DP7a: Sintesi delle componenti paesistiche alla scala comunale\_scala 1:10.000

DP7b: Sintesi delle componenti paesistiche alla scala comunale\_scala 1:4.000

DP8a: Scomposizione del territorio in classi di sensibilità paesistica\_scala:1:10.000

DP8b: Scomposizione del territorio in classi di sensibilità paesistica\_scala:1:4.000

DP9\_VAR1:Ambiti agricoli strategici a scala comunale\_scala:1:10.000

DP10a: Progetto rete ecologica comunale\_scala:1:10.000

DP10b: Progetto rete ecologica comunale\_scala:1:4.000

Criticità

DP11a: Criticità (aziende agricole, elettrodotti)\_scala 1:10.000

DP11b: Criticità (aziende agricole, elettrodotti)\_scala 1:4.000

Componente geologica, idrogeologica e sismica

DP12\_VAR 1: Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano\_scala 1:10.000

DPC – Progetto di piano

Allegati:

Tav. C1: Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori

#### Tavole Grafiche

DP13: Quadro di sintesi delle strategie di piano\_scala 1:4.000

#### Indicazioni di piano

DP14a\_VAR 1: Tavola delle previsioni di piano\_scala 1:10.000

DP14b\_VAR 1: Tavola delle previsioni di piano\_scala 1:4.000

DP15\_VAR 1: Previsioni di piano con sovrapposizione area agricola nello stato di fatto

articolo 43\_scala: 1:4.000

#### PS - PIANO DEI SERVIZI

##### Allegati:

PS1\_VAR 1: Inventario dei servizi esistenti

PS2\_VAR 1: Inventario dei servizi di progetto

#### Tavole Grafiche

PS3a\_VAR 1: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto (Nord)\_scala 1:2.000

PS3b\_VAR 1: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto (Sud)\_scala 1:2.000

PS4: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo. Rete del teleriscaldamento\_scala 1:3.000

PS5: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo. Rete dell'acquedotto. scala 1:5.000

PS6: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo. Rete della fognatura. scala 1:3.000

#### PR - PIANO DELLE REGOLE

##### Allegati:

PR1: Guida per la qualità degli interventi dell'edilizia storica e rurale: elementi da tutelare e valorizzare

PR2: Schede di analisi e di intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione

- Tav. R1 - Analisi degli edifici: restituzione sintetica della tipologia architettonica
- Tav. R2 - Analisi degli edifici: restituzione sintetica dello stato di conservazione e dello stato di dissesto

- Tav. R3 - Analisi degli edifici: restituzione sintetica della rilevanza paesistica
- Tav. R4 - Analisi degli edifici: restituzione sintetica del valore architettonico
- Tav. R5 - Analisi degli edifici: localizzazioni delle principali funzioni prevalenti
- Tav. R6 - Analisi degli spazi pubblici e dei percorsi: caratteristiche e funzioni

PR3: Schede di analisi e di intervento per ogni singolo edificio di interesse culturale

PR4\_var 1: Relazione a corredo della carta del consumo di suolo

#### Tavole Grafiche

Classificazione generale degli ambiti

PR4a\_VAR 1: Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale\_scala 1:10.000

PR4b\_VAR 1: Classificazione generale degli ambiti (Nord)\_scala 1:2.000

PR4c\_VAR 1: Classificazione generale degli ambiti (Sud)\_scala 1:2.000

Nuclei di antica formazione e edifici rurali di interesse culturale

PR5a: Individuazione delle unità minime di intervento dei NAF\_scala 1:500

PR5b: Individuazione degli edifici culturali\_scala 1:1.000

PR6: Progetto NAF: restituzione sintetica delle previsioni con individuazione delle strategie d'intervento\_scala 1:500

PR7: Progetto NAF: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli spazi pubblici\_scala 1:500

PR8a\_VAR 1: Carta del consumo di suolo\_STATO DI PROGETTO (T1) ( ai sensi della l.r 1472015) scala 1:2000

PR8b\_VAR 1: Carta del consumo di suolo\_STATO DI FATTO (T0) ( ai sensi della l.r 1472015) scala 1:2000

#### VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Allegati:

VA1: Documento di Scoping

VA2: Rapporto sullo stato dell'ambiente

VA3: Rapporto Ambientale

VA4: Sintesi non Tecnica

VA5a: Parere Motivato

VA5b: Parere Motivato finale

VA6a Dichiarazione di sintesi

VA6b Dichiarazione di sintesi finale

## VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DELLA PRIMA VARIANTE DI PIANO

Allegati:

VA1-var 1: Documento di Scoping

VA3-var 1: Rapporto Ambientale

VA4-var 1: Sintesi non Tecnica

VA5a-var 1:Parere Motivato

VA5b-var 1:Parere Motivato finale

VA6a-var 1:Dichiarazione di sintesi

VA6b-var 1:Dichiarazione di sintesi finale

## PIANIFICAZIONI COMUNALI COLLEGATE

Piano cimiteriale approvato con delibera di C.C. n. 43 del 26/09/2008

Piano dell'illuminazione comunale (PIC) approvato con delibera di CC n. 16 del 18/03/2010

Piano protezione civile incarico per l'aggiornamento con determinazione Servizio Lavori Pubblici e Territorio n. 149 del 30/12/2010

Studio generale della viabilità approvato con delibera di C.C. n. 22 del 22/04/2009

Piano di Zonizzazione acustica approvato con delibera del C.C. n. 29 del 30/10/2015

Il 04 agosto 2010 il comune di Temù ha ottenuto la certificazione ambientale ISO 14001.

## ALLEGATO 2. Definizioni

### Definizioni da Regolamento Edilizio

1. Di seguito, ai fini di migliorare la lettura delle norme di **PGI**, si riportano le definizioni tecniche uniformi (Allegato B) così come adottate da Regione Lombardia con DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
1 - <u>Superficie territoriale</u>	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la <u>superficie fondiaria</u> e le aree per <u>dotazioni territoriali</u> ivi comprese quelle esistenti.
2 - <u>Superficie fondiaria</u>	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla <u>Superficie territoriale</u> al netto delle aree per <u>dotazioni territoriali</u> ivi comprese quelle esistenti.
3 - <u>Indice di edificabilità territoriale</u>	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata <u>superficie territoriale</u> , comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la <u>superficie lorda</u> .
4 - <u>Indice di edificabilità fondiaria</u>	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata <u>superficie fondiaria</u> , comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la <u>superficie lorda</u> .
5 - <u>Carico urbanistico</u>	CU	Fabbisogno di <u>dotazioni territoriali</u> di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del <u>carico urbanistico</u> l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6 - <u>Dotazioni territoriali</u>	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7 - <u>Sedime</u>		Impronta a terra dell' <u>edificio</u> o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di <u>pertinenza</u> .
8 - <u>Superficie coperta</u>	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori o uguali a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - <u>Superficie permeabile</u>	SP	Porzione di <u>superficie territoriale</u> o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori

		terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
<b>10 - <u>Indice di permeabilità</u></b>	IPT/IPF	Rapporto tra la <b><u>superficie permeabile</u></b> e la <b><u>superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale)</u></b> o fondiaria ( <b><u>indice di permeabilità fondiaria</u></b> ).
<b>11 - <u>Indice di copertura</u></b>	IC	Rapporto tra la <b><u>superficie coperta</u></b> e la <b><u>superficie fondiaria</u></b> .
<b>12 - <u>Superficie totale</u></b>	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel <b><u>profilo perimetrale esterno dell'edificio</u></b> .
<b>13 - <u>Superficie lorda</u></b>	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel <b><u>profilo perimetrale esterno dell'edificio</u></b> escluse le superfici accessorie.
<b>14 - <u>Superficie utile</u></b>	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un <b><u>edificio</u></b> misurata al netto della <b><u>superficie accessoria</u></b> e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
<b>15 - <u>Superficie accessoria*</u></b>	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un <b><u>edificio</u></b> aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La <b><u>superficie accessoria</u></b> ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>• le cantine poste al <b><u>piano interrato</u></b>, seminterrato o al primo <b><u>piano fuori terra</u></b>, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono <b><u>superficie utile</u></b>; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma</li> </ul>



		<p>regionale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> </ul> <p>Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune</p>
<b>16 - <u>Superficie complessiva</u></b>	SC	Somma della <b><u>superficie utile</u></b> e del 60% della <b><u>superficie accessoria</u></b> (SC=SU+60% SA).
<b>17 - <u>Superficie calpestabile</u></b>	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).  Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
<b>18 - <u>Sagoma</u></b>		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l' <b><u>edificio</u></b> , ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
<b>19 - <u>Volume totale o volumetria complessiva</u></b>	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della <b><u>superficie totale</u></b> di ciascun piano per la relativa <b><u>altezza lorda</u></b> .
<b>20 - <u>Piano fuori terra</u></b>		<p>Ai sensi della DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018, i piani fuori terra degli edifici sono quelli il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. In tal senso, si qualificano come fuori terra i piani terra ed i piani superiori degli edifici.</p> <p>Per piano terra si intende il primo livello dell'edificio il cui piano di calpestio (pavimento) sia collocato a una quota uguale o superiore a quella del piano naturale di campagna. Ogni fabbricato può avere per definizione un solo piano terra, anche nel caso di struttura scomposta. Il piano terra non può avere altezza netta interna superiore a m 2,70. Nel caso di edifici con tipologia edilizia produttiva, commerciale e/o turistico-ricettiva, tale piano non può avere un'altezza netta interna superiore a m 5,00.</p> <p>Per piano superiore si intende lo spazio abitabile dell'edificio il cui piano di calpestio (pavimento) sia collocato a una</p>

		quota superiore a quella del pianoterra. Ogni piano superiore non può avere altezza netta interna superiore a m 2,70.
<b>21 - Piano seminterrato</b>		<p>Piano di un <b>edificio</b> il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'<b>edificio</b> e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'<b>edificio</b>.</p> <p>Il soffitto dell'<b>edificio</b> del <b>piano seminterrato</b> può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.</p> <p>Il piano seminterrato può avere altezza massima di mt. 2,30. Per le autorimesse le altezze dovranno essere conformi a quanto imposto dalle normative vigenti dei Vigili del Fuoco;</p>
<b>22 - Piano interrato</b>		<p>Piano di un <b>edificio</b> il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'<b>edificio</b>.</p> <p>Il piano interrato può avere altezza massima di mt. 2,30. Per le autorimesse le altezze dovranno essere conformi a quanto imposto dalle normative vigenti dei Vigili del Fuoco;</p>
<b>23 - Sottotetto</b>		<p>Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'<b>edificio</b> e l'estradosso del solaio del piano sottostante.</p> <p>In caso si realizzino sottotetti abitabili l'altezza netta tra il pavimento e l'intradosso della struttura portante di copertura del tetto, in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali non potrà essere superiore a m 2,55 (nel caso in cui la quota d'imposta in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali sia maggiore, si deve procedere alla computazione secondo il metodo reale e geometrico dell'altezza media dell'intero piano);</p>
<b>24 - Soppalco</b>		<p>Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. I soppalchi sono realizzabili solo se abitabili; L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.</p>

<b>25 - <u>Numero dei piani</u></b>		È il numero di tutti i livelli dell' <b>edificio</b> che concorrono, anche parzialmente, al computo della <b>superficie lorda</b> (SL).
<b>26 - <u>Altezza lorda</u></b>		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.  Per l'ultimo piano dell' <b>edificio</b> si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
<b>27 - <u>Altezza del fronte</u></b>		L' <b>altezza del fronte</b> o della parete esterna di un <b>edificio</b> è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> <li>• all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'<b>edificio</b> prevista dal progetto;</li> <li>• all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.</li> </ul>
<b>28 - <u>Altezza dell'edificio</u></b>		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<b>29 - <u>Altezza utile</u></b>		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l' <b>altezza utile</b> si determina calcolando l'altezza media ponderata.
<b>30 - <u>Distanze</u></b>		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l' <b>edificio</b> con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua <b>sagoma</b> rispetti la distanza prescritta.  Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
<b>31 - <u>Volume tecnico</u></b>		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell' <b>edificio</b> (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
<b>32 - <u>Edificio</u></b>		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
<b>33 - <u>Edificio unifamiliare</u></b>		Per <b>edificio unifamiliare</b> si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più

		accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
<b>34 - <u>Pertinenza**</u></b>		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
<b>35 - <u>Balcone</u></b>		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>36 - <u>Ballatoio</u></b>		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
<b>37 - <u>Loggia/Loggiato</u></b>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
<b>38 - <u>Pensilina</u></b>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle <b><u>pareti perimetrali esterne</u></b> di un <b><u>edificio</u></b> e priva di montanti verticali di sostegno.
<b>39 - <u>Portico/Porticato</u></b>		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell' <b><u>edificio</u></b> . Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
<b>40 - <u>Terrazza</u></b>		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell' <b><u>edificio</u></b> , munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
<b>41 - <u>Tettoia</u></b>		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
<b>42 - <u>Veranda</u></b>		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di <b><u>loggiato</u></b> , <b><u>balcone</u></b> , <b><u>terrazza</u></b> o <b><u>portico</u></b> , chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
<b>43 - <u>Superficie scolante impermeabile dell'intervento</u></b>		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale
<b>44 - <u>Altezza urbanistica</u></b>	AU	L'altezza urbanistica è la sommatoria delle altezze dei singoli piani definita in via convenzionale indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o

		prevista in 2,70 m (2,40 m + 0,30 m) e, per le sole attività ricettive, in 2,85 m (2,55 m + 0,30 m). Per i sottotetti, l'altezza convenzionale è pari a 2,55 m; (nel caso in cui la quota d'imposta in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali sia maggiore, si deve procedere alla computazione secondo il metodo reale e geometrico dell'altezza media dell'intero piano;). Per i soppalchi, l'altezza convenzionale è quella stabilita dal Titolo III del Regolamento locale d'igiene.
<b>45 - <u>Volume urbanistico</u></b>	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la <b><u>superficie lorda</u></b> per l' <b><u>altezza urbanistica</u></b> , da utilizzarsi ai fini urbanistici

\* La **superficie accessoria**:

- relativa alla destinazione d'uso residenziale non può superare il 100% della **superficie lorda** (da questa percentuale sono escluse le autorimesse). La parte eccedente sarà conteggiata nella SL.
- relativa alle rimanenti attività di cui all'ART. 8 non può superare il 100% della **superficie lorda** (da questa percentuale sono escluse le autorimesse). La parte eccedente sarà conteggiata nella SL.
- relativa alle cantine o alle autorimesse poste ai piani fuori terra non può superare il 3% della **superficie lorda**. La parte eccedente sarà conteggiata nella SL.

\*\* **Volumi accessori o pertinenze**

1. Per volumi accessori o pertinenze s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio, non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale che allo stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali ad esempio: box auto, ripostigli, legnaia e deposito attrezzi da giardino.
2. I volumi accessori o pertinenze devono essere inquadrati architettonicamente in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento ed essere rifiniti decorosamente con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili.
3. Negli ambiti territoriali interni al perimetro del Tessuto urbano consolidato (TUC) come individuato dalle tavole del PdR è ammessa l'edificazione di fabbricati accessori di servizio, separati dagli edifici principali, ma a loro collegati, quali pertinenze, destinati all'uso di legnaia, serra e padiglione a servizio del giardino e/o dell'orto di pertinenza di edifici residenziali, e altri manufatti a questi assimilabili (manufatti per il gioco, per il ricovero di piccoli animali da compagnia, ecc...).
4. Nei Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione è ammessa la sola realizzazione di legnaie, purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei fabbricati del contesto.

5. Le serre ed i padiglioni a servizio del giardino e/o dell'orto di pertinenza di edifici residenziali non possono disporre di SCOP superiore al 10% della SCOP del fabbricato di cui sono pertinenza e di altezza media interna superiore a m 2,30.

6. Gli altri manufatti accessori (manufatti per il gioco, per il ricovero di piccoli animali da compagnia, ecc...) non possono disporre di superficie superiore a mq 2,00 e altezza media interna superiore a m 2,30.

7. Dette costruzioni accessorie di servizio sono escluse dal computo della SL complessivamente consentita sul lotto edificabile, ma non devono in alcun modo permettere la permanenza costante di persone. L'edificazione delle costruzioni accessorie deve comunque avvenire nel rispetto delle vigenti disposizioni del Codice civile, del rapporto di verde profondo prescritto, nonché delle disposizioni generali afferenti alla salvaguardia della permeabilità della rete ecologica. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie qualora, nel medesimo lotto edificabile, sia rilevata la preesistenza di analoghe costruzioni accessorie.

8. Tutte le costruzioni accessorie pertinenziali dovranno:

- avere copertura a una o più falde inclinate e struttura portante prevalentemente in legno;
- essere collocate preferibilmente in aderenza al fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza o in aderenza ad altri fabbricati esistenti nel lotto di proprietà;
- essere collocate preferibilmente in posizione discosta dalla vista da spazi pubblici e risultare occultate da essenze vegetali;
- essere realizzate in coerenza con i caratteri compositivi del fabbricato principale e con finiture esterne che ne assicurino il decoro.

9. Le pensiline, tettoie realizzate su un solo fronte, aperte su tre lati, che non sporgano per più di 5 mt. a servizio dei locali di ristorazione.

10. I titoli abilitativi per la realizzazione di nuove costruzioni accessorie devono acquisire il preventivo parere favorevole vincolante della Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, che dovrà in particolare valutare la loro compatibilità dal punto di vista architettonico e dell'inserimento paesaggistico.

11. Non è mai ammesso il collegamento diretto di superfici accessorie poste ai piani interrati, seminterrati e sottotetto con uno o più vani qualificati come superficie lorda. Il mancato rispetto della presente prescrizione comporta la quantificazione di tali superfici accessorie quali superfici lorde.

## Definizioni da PGT

1. Le definizioni espresse dal presente articolo hanno carattere esplicativo e definitorio dei termini utilizzati nel **PGT** e sono aggiuntive rispetto a quanto riportato nel precedente articolo delle definizioni tecniche uniformi (Allegato B) del Regolamento Edilizio approvato con DGR n. XI/695 del 24.10.2018.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
<b><u>Cavedio</u></b>		Spazio circoscritto da muri perimetrali, situato all'interno di un <b><u>edificio</u></b> , destinato a dare aria e luce a locali secondari ovvero destinato al passaggio degli impianti tecnologici nella misura massima di 1m di profondità.
<b><u>Pareti perimetrali esterne o profilo perimetrale esterno</u></b>		Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell' <b><u>edificio</u></b> .
<b><u>Legnaia/deposito attrezzi</u></b>		Manufatto di servizio considerato quale volume tecnico e avente le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>• struttura completamente in legno;</li> <li>• gronda massima 50 cm;</li> <li>• superficie massima in pianta di 12 mq per edifici residenziali con massimo due nuclei familiari e di mq. 25 in tutti gli altri casi. Potranno eventualmente avere dei portici che potranno interessare al massimo due lati con un aggetto massimo di 1,5 metri.;</li> <li>• la struttura deve essere semplicemente appoggiata sul terreno senza fondazioni in calcestruzzo;</li> <li>• copertura a due falde in scandole di legno autoctono o lastre di pietra o lamiera zincata color testa di moro;</li> <li>• altezza massima al colmo di metri 3 e pendenza minima della falda pari al 30%;</li> <li>• un'unica apertura, coincidente con la porta d'ingresso, da realizzarsi in legno.</li> </ul>
<b><u>Lotto</u></b>		Porzione continua di terreno, anche appartenente a più possessori (siano persone fisiche o giuridiche), compresa in ambito a caratterizzazione omogenea; coincide con la superficie reale del terreno misurata in proiezione orizzontale.  Per <b><u>lotto</u></b> edificabile si intende la superficie del terreno asservita all'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia e che costituisce il riferimento spaziale per il computo dei parametri di edificabilità.
<b><u>Suolo</u></b>		Per suolo naturale si intende un piano non alterato da alcun intervento di scavo e riporto. Per motivi di tipo idrogeologico e di

<b><u>naturale</u></b>		sicurezza è possibile considerare suolo naturale il suolo sistemato in riporto o in scavo, previa indagine idrogeologica eseguita da un tecnico abilitato che comprovi la situazione di rischio dello stato di fatto.
<b><u>Aggetti e sporti</u></b>		Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, ballatoi, pensiline, gronde e cornicioni, privi di sostegni esterni, sono imperniati su un fulcro al quale sono ancorati, ovvero costituiscono prolungamento dei solai e delle travi.  Gli elementi in aggetto devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo pubblico di <b>m 4,50</b> , salvo eventuali deroghe per pubblica utilità.
<b><u>Superficie di vendita (mq)</u></b>	SV	Laddove è ammessa la funzione commerciale di cui all' Art. 6 comma 6 lett d), si intende <b><u>superficie di vendita</u></b> la quota di SLP destinata a tale funzione e definita secondo i disposti della D.G.R. Lombardia 20 dicembre 2013 - n. X/1193 ed allegati, ed alle normative di settore vigenti in materia.  La <b><u>superficie di vendita</u></b> di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).
<b><u>Volume reale (mc)</u></b>	VR	Il <b><u>Volume reale</u></b> (VR) è il volume geometrico fuori terra, vuoto per pieno, dell'involucro dell'edificio compreso il prisma della copertura.
<b><u>Utilizzazione predeterminata (mq)</u></b>	UP	È il valore assoluto di <b><u>Superficie lorda</u></b> SL eventualmente prescritto per ogni singolo <b><u>lotto</u></b> o comparto. Se non specificato diversamente le SL degli edifici esistenti sono aggiuntive. Tale valore è indipendente dalla estensione della <b><u>superficie fondiaria</u></b> o <b><u>superficie territoriale</u></b> a cui viene riferito.
<b><u>Indice compensativo (mq/mq)</u></b>	IC	L'indice compensativo definisce il gettito di <b><u>SL</u></b> per metro quadro di <b><u>superficie fondiaria</u></b> o <b><u>superficie territoriale</u></b> . L'indice compensativo esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica, così come definito all'ART. 65 "COMPENSAZIONE".
<b><u>Indice di zona (mq/mq)</u></b>	IZ	L'indice di zona definisce il gettito di <b><u>SL</u></b> per metro quadro di superficie. Nei piani attuativi o a questi configurabili la superficie di riferimento è quella territoriale; in tutti gli altri casi è quella fondiaria. La capacità edificatoria corrispondente dell'indice di zona non è direttamente attuabile, in quanto per l'edificazione si necessita di ulteriore <b><u>SL</u></b> fino al raggiungimento dell' <b><u>indice minimo di edificazione</u></b> .
<b><u>Indice minimo di</u></b>	Imin	L' <b><u>indice minimo di edificazione</u></b> esprime la quantità minima di <b><u>SL</u></b> per metro quadro di superficie. Nei piani attuativi o a questi



<b><u>edificazione</u></b> <b>(mq/mq)</b>		configurabili la superficie di riferimento è quella territoriale; in tutti gli altri casi è quella fondiaria. La differenza tra indice minimo di edificazione e indice di zona definisce la <u>SL</u> necessaria per l'edificazione, che deve essere acquisita secondo quanto specificato in ogni ambito del DdP o del PdR.
<b><u>Indice massimo di edificazione</u></b> <b>(mq/mq)</b>	<b><u>Imax</u></b>	L' <u>indice massimo di edificazione</u> esprime la quantità massima di <u>SL</u> per metro quadro di superficie. Nei piani attuativi o a questi configurabili la superficie di riferimento è quella territoriale; in tutti gli altri casi è quella fondiaria. La differenza tra indice massimo di edificazione e l'indice minimo di edificazione definisce la <u>SL</u> necessaria per il raggiungimento della massima capacità edificatoria, che deve essere acquisita secondo quanto specificato in ogni ambito del DdP o del PdR.