



# COMUNE DI ZONE

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

<p><b>COMMITTENTE</b></p>	<p>COMUNE DI ZONE Via M. Guglielmo 42, tel. 030-9870083 fax. 030-9880167 C.F. 00841790173 - P.I. 00841790173 mail info@comune.zone.bs.it</p>
<p><b>PROGETTISTI</b></p> 	<p>Arch. Buzzi Silvano di: <b>SILVANO BUZZI &amp; ASSOCIATI SRL</b> 25077 Roè Volciano (BS) - via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imp rese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00</p>
<p><b>RESP. di COMMESSA REFERENTE COLLABORATORI</b></p>	<p>Ing. Cesare Bertocchi Pian. Francesca Marano \</p>

<p><b>DOCUMENTO</b></p>	<p><b>DOCUMENTO DI PIANO</b></p>			
<p><b>A 01 DdP</b></p>	<p><b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b> modificata a seguito di controdeduzioni alle osservazioni</p>			
<p>r01</p>				
<p><b>COMMESSA</b></p>	<p><b>EMISSIONE</b></p>	<p><b>CLIENTE</b></p>	<p><b>INCARICO</b></p>	<p>APPROVATO Ing. Cesare Bertocchi</p>
<p><b>U 513</b></p>	<p>Settembre 2012</p>	<p>E 157</p>	<p>Ottobre 2007</p>	<p>VERIFICATO Pian.Francesca Marano REDDATTO Pian.Francesca Marano</p>
<p>A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI &amp; ASSOCIATI S.r.l.</p>				



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano: Disciplina degli Ambiti di Trasformazione

Indice

Disposizioni normative del Documento di Piano	5
Art. 1 Finalità delle norme	5
Art. 2 Ambito di applicazione della normativa del Documento di Piano	5
Art. 3 Definizione delle categorie di attività costruttive	6
Art. 4 Norme particolari per le ristrutturazioni	7
Art. 5 Tutela e conservazione del verde e delle alberature	8
Art. 6 Modalità di attuazione del Documento di Piano	9
Art. 7 Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	10
Art. 8 Efficacia delle norme nel Documento di Piano	10
Art. 9 Fattibilità geologica per le azioni di piano e reticolo idrico minore	11
Art. 10 Indici e parametri	35
Art. 11 Definizione dei parametri ed elementi stereometrici	35
Art. 12 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	40
Art. 13 Dimensione minima degli alloggi	40
Art. 14 Definizione degli indici	41
Art. 15 Contributo dei privati nelle urbanizzazioni	44
Art. 16 Usi del territorio e degli edifici	45
Art. 17 Progetti di Piani Attuativi	51
Art. 18 Norma finalizzata al risparmio energetico	53
Art. 19 Norma per la tinteggiatura esterna degli edifici	64
Art. 20 Quote per servizi pubblici	67
Art. 21 Ambiti di Trasformazione: disposizioni generali	69
Art. 22 Parametri generali per gli interventi negli AdT	70
Art. 23 Ambito di Trasformazione 1	74
Art. 24 Ambito di Trasformazione 2	83
Art. 25 Ambito di Trasformazione 3	92
Art. 26 Ambito di Trasformazione 4	100
Art. 27 Ambito di Trasformazione 5	108
Art. 28 Ambito di Trasformazione 6	116
Art. 29 Ambito di Trasformazione 7	124
Art. 30 Ambito di Trasformazione 8	132
Art. 31 Ambito di Trasformazione 9	140
Art. 32 Ambito di Trasformazione 10	148

Art. 33	Ambito di Trasformazione 11	156
Art. 34	Ambito di Trasformazione 12	167
Art. 35	Aree di rispetto delle infrastrutture per la mobilità	169
Art. 36	Aree di rispetto cimiteriale	170
Art. 37	Aree di rispetto per captazione di acque sorgive	170
Art. 38	Elettrodotti ad alta tensione	171
Art. 39	Cabine di trasformazione dell'energia elettrica	171

## DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO

### ART. 1 FINALITA' DELLE NORME

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano (DdP), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale in materia, ed in particolare:
  - a) della L 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m. e i.;
  - b) della L 3 novembre 1952, n. 1902, e s.m. e i.;
  - c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e s.m. e i.;
  - d) del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
  - e) della LR 11 marzo 2005, n. 12, e s.m. e i..

### ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Le norme del DdP si applicano esclusivamente agli ambiti di trasformazione contenuti nelle tavole del Documento di Piano ed individuate nel presente elaborato.
2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella predisposizione dei piani attuativi o degli elaborati necessari al rilascio dei permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
3. Le opere d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche qualora debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo antecedente alla data d'adozione del presente DdP ed in contrasto con le prescrizioni da esso definite.
4. Le opere di manutenzione straordinaria sono ammissibili secondo quanto previsto dal successivo articolo 3, comma 6, lettera b) delle presenti norme.

### ART. 3 DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' COSTRUTTIVE

1. Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitativo. Il concetto di ricostruzione è assimilabile alla ristrutturazione edilizia di cui al successivo comma 8 del presente articolo.
2. Per ampliamento s'intende il complesso dei lavori finalizzati all'ampliamento di un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione volumetrica dello stesso.  
Ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera b) del DPR 380/01 e s. m. e i. gli ampliamenti di edifici residenziali unifamiliari contenuti nella misura del 20% dei parametri preesistenti sono a titolo gratuito.
3. Per soprizzo s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per riconversione s'intende il complesso dei lavori finalizzati alla ristrutturazione, sia in termini edilizi che urbanistici, d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse. Per l'applicazione delle presenti norme il concetto di riconversione è assimilabile ad interventi di ristrutturazione edilizia con contestuale cambio di destinazione d'uso degli immobili.
5. Per manutenzione ordinaria s'intende il complesso degli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.
6. Per interventi di manutenzione straordinaria s'intende:
  - a) (per interventi ricompresi in ambiti territoriali caratterizzati da carenze urbanizzative) le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
  - b) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
  - c) le opere e le modifiche di cui alla precedente lettera b), ivi compresa l'apertura di porte o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici.
7. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intendono gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
8. Per interventi di ristrutturazione edilizia s'intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

9. Per interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti o di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - f) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
10. Per interventi di ristrutturazione urbanistica, s'intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### ART. 4 NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI come definite dal precedente art. 3, comma 8

1. In tutte le aree destinate all'edificazione (eccettuati i NAF) e con esclusione altresì delle aree per le quali venga previsto o richiesto lo studio di un piano attuativo ai sensi del successivo art. 6 è sempre ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dal precedente art. 3, comma 8, nell'osservanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:
- a) che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni specifiche del DdP;
  - b) che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume preesistente.
2. Sono vietati i compensi dei parametri preesistenti, con particolare riferimento ai locali interrati, alle autorimesse esterne al fabbricato ed i locali accessori, nonché le parti chiaramente identificabili come sovrastrutture o superfetazioni.

## ART. 5 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

1. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale o mista, nel caso di nuove costruzioni, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale, in caso di nuova costruzione la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.
3. Per i piani attuativi, il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera superficie territoriale.
4. L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito con riporto al di sopra delle stesse.
5. La percentuale del lotto a verde di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo s'intende al netto:
  - a) di qualsiasi superficie pavimentata;
  - b) dei passaggi veicolari pavimentati;
  - c) delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto (pavimentate);
  - d) delle superfici destinate a qualsiasi tipo di deposito;
  - e) le superfici pavimentate con erbablock (inteso quale griglia in materiale plastico o cementizio con elevata permeabilità che consente di proteggere il manto erboso dalle sollecitazioni provocate dal transito o dalla sosta dei veicoli), appartenenti ai precedenti punti a), b), c), d), fino ad una superficie massima di 100,00 mq, saranno conteggiate permeabili al 50%.
6. Le alberature ad alto fusto aventi un diametro superiore a 0,40 m misurato a 1,00 m da terra esistenti nel territorio comunale dovranno essere conservate e tutelate.
7. Il Comune potrà consentire, previo rilascio di autorizzazione, il taglio colturale senza l'estirpazione delle ceppaie.
8. Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni, l'abbattimento d'alberature, a condizione che esse siano sostituite con altre essenze autoctone (secondo quanto previsto dallo studio agronomico comunale), eventualmente da mettere a dimora anche in luoghi indicati dall'Amministrazione Comunale.
9. Tutti i tipi d'impianto vegetazionale dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali.
10. In tutte le aree del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali ad uso pubblico esistenti e di progetto.
11. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico.
12. I percorsi pedonali, pubblici o ad uso pubblico, potranno essere costruiti anche a cura di chi compie interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di 1,50 m, salvo casi di comprovata impossibilità.
13. L'area dei percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area edificabile e computata ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini. In casi eccezionali, i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici ad uso pubblico. I percorsi pedonali realizzati in sede d'edificazione dei singoli interventi potranno essere eseguiti anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.
14. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali sarà oggetto, eventualmente, d'appositi progetti approvati dagli organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:

- a) la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
  - b) la dotazione di adeguati spazi di sosta;
  - c) il rispetto della legislazione vigente, nazionale o regionale, in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.
15. In tutti gli ambiti del territorio comunale è ammessa la recinzione delle proprietà private mediante la posa in opera di piantini di staccionate in legno. Tali recinzioni dovranno essere obbligatoriamente mascherate da siepi sempreverdi costituite da essenze arbustive autoctone previste dallo studio agronomico comunale. L'altezza delle recinzioni (comprese le siepi) potrà avere altezza non superiore a 1,20 m. Qualora specificate, valgono comunque le altezze degli specifici articoli degli ambiti di piano.  
In tutti i casi previsti dalle presenti norme, le siepi poste a cinta devono rispettare i parametri relativi all'altezza massima delle recinzioni.

## ART. 6 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Ai sensi della L 1150/42 e s.m. e i., della LR 12/05 e s.m. e i., nonché del DPR 380/01 e s. m. e i., il DdP viene attuato nel rispetto delle prescrizioni, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme, con le seguenti modalità:
  - a) la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti d'edifici residenziali e di opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione, ove in progetto sia prevista una densità fondiaria superiore a 3,00 mc/mq o un'altezza pari o superiore a 25,00 m, è consentita soltanto dopo l'approvazione di apposito piano attuativo;
  - b) in tutti gli ambiti di trasformazione si attua esclusivamente mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.
  - c) i piani attuativi ricomprendenti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi che comportino limitazioni alla trasformazione urbanistica.
2. In mancanza di detti strumenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione - così come definita al precedente articolo 3, comma 6, lettera b) delle presenti norme -, restauro, risanamento conservativo.
3. Fatte salve le disposizioni di cui alle presenti norme, alle norme paesistiche allegare al PGT, alle norme particolari per l'attuazione nei NAF e, comunque, nel rispetto delle normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, di efficienza energetica, dei beni culturali e del paesaggio, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo alcuno i seguenti interventi:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche (che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o, comunque, che non alterino la sagoma dell'edificio);
  - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo con finalità geognostiche in aree esterne al centro edificato (escluse le attività di ricerca di idrocarburi);
  - d) opere di movimentazione terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) posa in opera di coperture stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola sprovviste di struttura (anche parzialmente) in muratura;
  - f) opere di cui al precedente articolo 3, comma 6, lettera c), delle presenti norme;
  - g) opere temporanee dirette a soddisfare obiettive e contingenti esigenze, da rimuoversi al cessare della necessità e, comunque, entro 90 giorni;
  - h) opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni (nel rispetto del rapporto di verde profondo), compresa la realizzazione di intercapedini completamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - i) (ad eccezione dei NAF) installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici senza serbatoio d'accumulo esterno;

- l) attrezzatura di aree ludiche senza fini di lucro e di elementi d'arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
4. Degli interventi di cui alle lettere f), g), h), i), l) del precedente comma 3 deve essere, comunque, comunicato l'inizio lavori (anche per via telematica) al Comune allegando, nel caso, le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi della normativa vigente in materia.
  5. Gli interventi che incidono in modo permanente sugli edifici e sulle loro pertinenze (ed in particolare quanto riportato alle lettere h), i), l) del precedente comma 3) devono in ogni caso rispettare le prescrizioni paesistiche contenute nell'apparato normativo del PGT.
  6. In caso di interventi di cui alla lettera h) del precedente comma 3 all'interno dei NAF devono essere rispettate tutte le disposizioni di cui alle NTA di riferimento, soprattutto per quanto attiene all'uso dei materiali di arredo urbano e pavimentazione.
  7. Per ciò che attiene agli interventi di cui alla lettera i) del precedente comma 3 si rimanda alle specifiche di cui al successivo articolo 18 relativamente alle specifiche per il posizionamento delle strutture tecnologiche.
  8. Relativamente agli interventi di cui al precedente comma 3 l'interessato deve provvedere (nei casi previsti dalla normativa vigente) alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34quinqies, comma 2, lettera b), del DL 4/06 (convertito con modificazioni dalla L 80/06).

#### ART. 7 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del DdP hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.
2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### ART. 8 EFFICACIA DELLE NORME NEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, con le precisazioni di cui all'articolo 6 delle stesse, hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.
2. In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio.
3. In caso di contrasto, le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio locale.

## ART. 9 FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO E RETICOLO IDRICO MINORE

### 9.1 Fattibilità geologica per le azioni di piano

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/7374 del 28 maggio 2008.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo studio geologico di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, sono allegati al DdP del PGT per farne parte integrante e sostanziale.
3. In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al precedente comma 1 del presente articolo ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della LR 12/05 e s. m. e i. le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme.
4. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo studio geologico del PGT in merito alle prescrizioni di materia geologica, idrogeologica e sismica. Il progetto dovrà altresì attestare la conformità degli espedienti costruttivi con i dettami definiti dalla normativa di cui allo studio geologico del PGT in relazione alla classificazione geologica, idrogeologica e sismica dei fondi interessati dall'intervento.

### 9.2 Classi di fattibilità

La normativa di riferimento prevede la distinzione di quattro classi di fattibilità geologica con limitazioni crescenti dalla classe 1 alla classe 4. Nell'ambito del territorio considerato sono state assegnate aree a tutte e quattro le classi di fattibilità.

#### 9.2.1 Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni.

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni secondo la normativa nazionale (D.M. 14 gennaio 2008).

In questa classe rientrano le aree pianeggianti situate in corrispondenza del terrazzo morfologico di Cislano, in posizione relativamente distante dal ciglio delle scarpate che lo delimitano.

#### 9.2.2 Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni.

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modificazione della destinazione d'uso che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Questa classe comprende aree caratterizzate principalmente da condizioni di pericolosità morfologica derivante da diversi fattori, ma comunque di grado basso, o da una relativa acclività.

Queste situazioni rendono necessario che gli interventi da realizzare in queste aree siano definiti sulla base di studi di approfondimento degli aspetti geologici con indagini specifiche da condurre valutando gli aspetti litologici, morfologici, idrogeologici e geotecnici in relazione alle indicazioni contenute nella normativa di riferimento nazionale – Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008).

Oltre alle valutazioni di carattere generale dovrà essere dedicata particolare attenzione agli aspetti relativi ai fattori limitanti individuati in questa sede per ciascuna area e distinti nelle seguenti sottoclassi.

- 9.2.2.a Sottoclasse I - Aree potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione trasporto in massa sui conoidi alluvionali e ricadenti nelle classi di pericolosità bassa e molto bassa (H2 e H1)

Descrizione. Le aree appartenenti a questa sottoclasse sono caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica di grado da basso a molto basso (classi di pericolosità H2 e H1) per potenziali fenomeni di esondazione e propagazione di eventuali colate detritico-fangose da parte dei corsi d'acqua presenti sul territorio in esame.

Approfondimenti d'indagine. Le condizioni di pericolosità riscontrate per queste aree in occasione degli eventi considerati nell'analisi morfologica sono relativamente contenute e tali da consentire la possibilità di interventi di nuova edificazione, ma rendono necessario il ricorso ad accorgimenti finalizzati a mitigare le situazioni di rischio.

Per quanto riguarda edifici e manufatti esistenti in queste aree, fatti salvi gli aspetti relativi alla sismicità, sono ammissibili senza integrazioni di carattere geologico gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c), d) della l.r. 12/2005 non comportanti demolizione e ricostruzione purché con questi interventi non vengano modificati i rapporti struttura/terreno esistenti ed a tal fine dovrà essere prodotta un'apposita dichiarazione da parte del progettista. Tutti questi interventi dovranno comunque essere condotti con il ricorso ad accorgimenti, materiali e tecnologie in grado di limitare le conseguenze di potenziali allagamenti sia in termini di danno materiale sia di pericolo per l'incolumità delle persone.

Per tutti gli altri interventi, in questa sede sono state definite le prescrizioni di carattere generale che dovranno essere successivamente dettagliate e verificate, in funzione delle tipologie e delle condizioni morfologiche locali, con studi specifici di carattere morfologico ed idraulico.

Prescrizioni di carattere generale per la realizzazione degli interventi.

- Realizzazione delle superfici abitabili, delle aree sede dei processi industriali e degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiale solo ad una quota superiore al piano campagna locale, conformando la superficie topografica adiacente agli edifici in modo da non consentire alle acque di esondazione o alle frazioni fluide delle colate provenienti da monte di raggiungere le superfici di utilizzo.
- La quota da mantenere dovrà essere indicativamente superiore di almeno 0,5 m rispetto al piano campagna locale, da dettagliare sulla base degli studi specifici ed in riferimento a considerazioni relative alle condizioni morfologiche e topografiche locali.
- Locali interrati o seminterrati da destinare a cantine od autorimesse dovranno essere realizzati adottando accorgimenti costruttivi, relativi alla disposizione dei locali e delle aperture, alle reti tecnologiche, ai materiali ed alle tecniche da utilizzare, in grado di limitare le conseguenze di potenziali allagamenti sia in termini di danno materiale sia di pericolo per l'incolumità delle persone.
- Realizzazione di fondazioni sufficientemente profonde o relativamente protette in modo da non incorrere in problemi di erosione da parte delle acque di esondazione.
- Disposizione delle opere e conformazione delle superfici esterne in modo da mantenere la maggiore superficie libera possibile e da evitare l'accumulo ed il ristagno delle acque favorendone sia l'infiltrazione nel terreno sia il loro deflusso.
- Divieto di messa in opera di cisterne per carburanti, metano, GPL e prodotti assimilabili che non siano completamente interrati.
- Divieto di interventi che possano portare ad un aumento delle condizioni di pericolosità per le aree in esame e per le aree adiacenti.

- 9.2.2.b Sottoclasse m - Sottoclasse m - Aree caratterizzate da una pendenza da media a bassa, talora interessate da locali fenomeni di degradazione, reptazione o soliflusso.

Descrizione. Con questa sigla sono indicate le aree situate in corrispondenza dei tratti meno acclivi dei versanti, caratterizzate da pendenze da basse a medie, che possono implicare problemi di stabilità dei siti e delle opere in progetto, localmente interessate da fenomeni di degradazione, reptazione o soliflusso che potrebbero evolvere verso forme più accentuate o potenzialmente soggette all'espansione di fenomeni franosi di piccola entità originatisi all'esterno delle aree.

Approfondimenti d'indagine. Per quanto riguarda edifici e manufatti esistenti in queste aree, fatti salvi gli aspetti sismici, sono ammissibili senza integrazioni di carattere geologico gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c), d) della l.r. 12/2005 non comportanti demolizione e ricostruzione, purchè con questi interventi non vengano modificati i rapporti struttura/terreno esistenti ed a tal fine dovrà essere prodotta un'apposita dichiarazione da parte del progettista.

La realizzazione degli altri interventi dovrà essere preceduta da un'analisi geologica e geomorfologica dei settori di versante (sia a monte sia a valle) che possono determinare condizioni di pericolosità per le aree interessate dalle opere o che possono risentire della realizzazione degli interventi proposti. L'estensione dell'area d'indagine dovrà essere valutata in ragione delle condizioni locali; nella relazione dovranno essere riportate le analisi di stabilità ritenute significative e proposti gli eventuali interventi di mitigazione.

- 9.2.2.c Sottoclasse n - Aree a pericolosità potenziale per fenomeni di caduta di blocchi rocciosi: zone di transito e accumulo a pericolosità molto bassa.

Descrizione. Con questa sigla sono state indicate le aree situate nella fascia più esterna delle zone potenzialmente interessate dalla caduta di blocchi, dove la probabilità di essere interessate dai fenomeni di caduta e le energie in gioco sono minime.

Approfondimenti d'indagine. La realizzazione di nuovi interventi dovrà essere preceduta da un'accurata analisi geologica, geomorfologica e geomeccanica dei settori di versante posti a monte delle aree. Dovranno essere eseguite indagini mirate alla verifica della potenzialità dei fenomeni di caduta di blocchi e della loro influenza sulle opere, seguendo le indicazioni contenute nell'Allegato 2 alla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 ed approfondendo il dettaglio rispetto alle valutazioni effettuate in questa sede.

Dovranno inoltre essere indicate le metodologie eventualmente necessarie per la messa in sicurezza delle aree sia con interventi di bonifica e consolidamento delle pareti origine della caduta dei blocchi sia con interventi di difesa delle aree interessate.

In queste aree, fatti salvi gli aspetti relativi alla sismicità, non necessitano di integrazioni di carattere geologico gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/2005 purchè con questi interventi non vengano modificati i rapporti struttura/terreno esistenti ed a tal fine dovrà essere prodotta un'apposita dichiarazione da parte del progettista. Per quanto riguarda gli edifici e le infrastrutture già esistenti in queste aree si consiglia di verificare l'eventuale necessità di intervenire per la loro messa in sicurezza, sulla base di studi specifici.

- 9.2.3 Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni.

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici od opere di difesa.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggior conoscenza geologica al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per procedere o meno all'edificazione.

Le limitazioni relative alle aree assegnate alla classe di fattibilità 3 sono legate a vari fattori: principalmente alla potenziale pericolosità morfologica relativa a fenomeni di caduta massi, fenomeni franosi o di degradazione in genere e fenomeni di esondazione o colata da parte dei corsi d'acqua, in particolare nelle zone di conoide. Rientrano in questa classe anche le aree poste in corrispondenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti o su materiale di riporto, le aree caratterizzate da una forte acclività e quelle poste in zone idrogeologicamente delicate.

Tutte queste situazioni rendono necessario che gli interventi da realizzare in queste aree siano definiti sulla base di studi di approfondimento degli aspetti geologici con indagini specifiche da condurre valutando gli aspetti litologici, morfologici, idrogeologici, geotecnici e sismici in relazione alle indicazioni contenute nella normativa tecnica nazionale di riferimento

per le costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008, Approvazione delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni).

Oltre alle valutazioni di carattere generale dovrà essere dedicata particolare attenzione agli aspetti relativi ai fattori limitanti individuati in questa sede per ciascuna area e distinti nelle seguenti sottoclassi.

#### 9.2.3.a. Sottoclasse a - Aree con riporti di materiale, aree colmate

Descrizione. Nelle aree contrassegnate con tale sigla è stata individuata la presenza di materiali di riporto antropici che possono determinare l'insorgenza di problematiche di carattere geotecnico a causa di eventuali disomogeneità di composizione e/o di addensamento del deposito. Queste zone sono localizzate principalmente nei pressi della chiesa di S. Giorgio a Cislano.

Approfondimenti d'indagine. In queste aree, fatti salvi gli aspetti relativi alla sismicità, sono ammissibili senza integrazioni di carattere geologico tutti gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c), della l.r. 12/2005 purché questi interventi non modifichino i rapporti struttura/terreno esistenti ed a tal fine dovrà essere prodotta un'apposita dichiarazione da parte del progettista.

Ogni altro intervento dovrà essere preceduto da una fase d'indagine geologica, sulla base di una campagna geognostica adeguata all'importanza dell'intervento, mirata alla definizione del comportamento geotecnico dei terreni, siano essi interessati dai carichi trasmessi dalle fondazioni o da lavori di scavo. Le opere da realizzare dovranno essere verificate in accordo alle condizioni desunte dall'indagine stessa tenendo conto delle condizioni idrogeologiche al contorno.

#### 9.2.3.b. Sottoclassi b, c, d - Aree potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione trasporto in massa su conoidi alluvionali e ricadenti nelle classi di pericolosità H3\*(b) e H3 (c).

Aree potenzialmente esondabili con pericolosità da bassa a media individuate con criteri morfologici (d).

Descrizione. Le aree appartenenti alle sottoclassi "b" e "c" sono caratterizzate da condizioni di pericolosità morfologica di grado medio (classe di pericolosità H3) per potenziali fenomeni di esondazione e propagazione di colate detritico-fangose nelle zone di conoide dei corsi d'acqua presenti nel territorio in esame, soprattutto lungo i conoidi della valle di Gasso e della valle Ombrina. In particolare la sottoclasse "b" individua un settore posto nella parte di sinistra del conoide alluvionale della valle di Gasso, in corrispondenza della traccia di un canale abbandonato.

Le aree appartenenti alla sottoclasse "d" comprendono invece quelle zone, relativamente prossime all'alveo dei corsi d'acqua, che possono essere raggiunte dalle acque di esondazione in occasione di eventi di piena, individuate con un criterio di carattere morfologico.

Approfondimenti d'indagine. Le condizioni di pericolosità riscontrate per queste aree in occasione degli eventi considerati nell'analisi morfologica non sono tali da escludere a priori la possibilità di interventi di nuova edificazione, ma rendono necessario il ricorso ad accorgimenti finalizzati a mitigare le condizioni di rischio.

Per quanto riguarda edifici e manufatti esistenti in queste aree, fatti salvi gli aspetti relativi alla sismicità, sono ammissibili senza integrazioni di carattere geologico gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c), della l.r. 12/2005 purché con questi interventi non vengano modificati i rapporti struttura/terreno esistenti ed a tal fine dovrà essere prodotta un'apposita dichiarazione da parte del progettista. Tutti questi interventi dovranno comunque essere condotti con il ricorso ad accorgimenti, materiali e tecnologie in grado di limitare le conseguenze di potenziali allagamenti sia in termini di danno materiale sia di pericolo per l'incolumità delle persone.

Per tutti gli altri interventi, in questa sede sono state definite le prescrizioni di carattere generale che dovranno essere successivamente dettagliate e verificate, in funzione delle tipologie e delle condizioni morfologiche locali, con studi specifici di carattere morfologico ed idraulico.

Per quanto riguarda le aree inserite nella sottoclasse "b" gli interventi non rientranti tra quelli definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c), della l.r. 12/2005 sono vincolati alla realizzazione di opere di difesa rispetto ai fenomeni di esondazione, da definire sulla base di un'indagine geologica di dettaglio.

Prescrizioni di carattere generale per la realizzazione degli interventi.

- Realizzazione delle superfici abitabili, delle aree sede dei processi industriali e degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiale ad una quota superiore al piano campagna locale, conformando la superficie topografica adiacente agli edifici in modo da non consentire alle acque di esondazione o alle frazioni fluide delle colate provenienti da monte di raggiungere le superfici di utilizzo.  
La quota da mantenere dovrà essere indicativamente superiore al piano campagna locale di un'altezza dell'ordine di 1 m, da valutare sulla base di studi geologici specifici ed in riferimento a considerazioni relative alle condizioni morfologiche e topografiche locali.
- Eventuali locali interrati o seminterrati da destinare a cantine od autorimesse dovranno essere realizzati solo in modo che non possano essere raggiunti ed allagati dalle acque di esondazione o dalle frazioni liquide delle colate, adottando accorgimenti costruttivi relativi alla disposizione dei locali e delle aperture, alle reti tecnologiche, ai materiali ed alle tecniche da utilizzare.
- Utilizzo di materiali da costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua.
- Realizzazione di fondazioni sufficientemente profonde o relativamente protette in modo da non incorrere in problemi di erosione da parte delle acque di esondazione.
- Disposizione delle opere e conformazione delle superfici esterne in modo da mantenere la maggiore superficie libera possibile e da evitare l'accumulo ed il ristagno delle acque favorendone sia l'infiltrazione nel terreno sia il loro deflusso, senza recinzioni cieche e senza concentrazioni lungo linee preferenziali che non siano linee di drenaggio naturali, da mantenere e migliorare, o linee di drenaggio appositamente progettate.
- Divieto di messa in opera di cisterne per carburanti, metano, GPL e prodotti assimilabili che non siano completamente interrate.
- Divieto di interventi che possano portare ad un aumento delle condizioni di pericolosità per le aree in esame e per le aree adiacenti.

9.2.3.c. Sottoclassi e, g - Aree con pendenza da media ad elevata, frequentemente con presenza di fenomeni degradazione, reptazione o soliflusso e talora potenzialmente interessabili da fenomeni di degradazione o frana situati a monte od a valle (e). Aree del settore di fondovalle situate in posizione relativamente distante da scarpate di erosione torrentizia, ma potenzialmente influenzabili dalla loro evoluzione e aree di scarpate non direttamente interessate da fenomeni di erosione o di degradazione (g).

Descrizione. Con queste sigle sono state indicate tutte le aree interessate in modo diretto o indiretto dalle problematiche legate sostanzialmente alla stabilità dei versanti. Rientrano infatti in queste aree sia quei settori di versante potenzialmente soggetti, o già interessati in passato, a fenomeni erosivi o franosi di varia tipologia, l'evoluzione dei quali può avere origine anche all'esterno dell'area, a monte o a valle, sia quei settori soggetti a fenomeni di degradazione locale, reptazione, soliflusso o erosione da ruscellamento diffuso o incanalato, distacco di frammenti dagli affioramenti rocciosi, che possono evolvere verso forme più accentuate, sia quei settori caratterizzati semplicemente da pendenze da medie ad elevate, che possono implicare problemi di stabilità dei siti e delle eventuali opere presenti.

Approfondimenti d'indagine. La realizzazione di nuovi interventi dovrà essere preceduta da un'accurata analisi geologica e geomorfologica dei settori di versante, sia a monte sia a valle, che possono determinare condizioni di pericolosità per le aree interessate dalle opere o che possono risentire della realizzazione degli interventi proposti. L'estensione dell'area d'indagine dovrà essere valutata in ragione delle condizioni locali; nella relazione dovranno essere riportate le analisi di stabilità ritenute significative e proposti gli interventi di mitigazione.

In queste aree, fatti salvi gli aspetti relativi alla sismicità, non necessitano di integrazioni di carattere geologico gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r.

12/2005 purché con tutti questi interventi non vengano modificati i rapporti struttura/terreno esistenti ed a tal fine dovrà essere prodotta un'apposita dichiarazione da parte del progettista. Per quanto riguarda gli edifici e le infrastrutture già esistenti in queste aree si consiglia di tenere sotto controllo le condizioni di stabilità dei siti e di intervenire di conseguenza per la loro messa in sicurezza.

Per le aree interessate già da fenomeni di degradazione si consiglia in ogni caso di favorire e curare una gestione del territorio che consenta di seguire l'evoluzione dei fenomeni e di intervenire a livello preventivo per evitare l'insorgere di nuovi fenomeni. A seconda delle situazioni gli interventi preventivi possono consistere in:

- manutenzione dei muri di sostegno esistenti;
- ripristino o mantenimento di una copertura vegetale in grado di proteggere il terreno dall'erosione senza creare problemi di sovraccarico;
- organizzazione delle acque di scorrimento superficiale e di quelle raccolte dalle superfici impermeabili in modo da evitare fenomeni di concentrazione locale con erosione o saturazione dei terreni.

9.2.3.d Sottoclasse f - Aree a pericolosità potenziale per fenomeni di caduta di blocchi rocciosi: zone di transito e accumulo a bassa pericolosità.

Descrizione. Con questa sigla sono state indicate le aree potenzialmente interessate dalla caduta di blocchi dalle pareti rocciose presenti sul versante, situate in posizione relativamente distante dalla base delle pareti rocciose dove la probabilità di essere interessate dai fenomeni di caduta di blocchi e le energie in gioco sono relativamente contenute. L'estensione di queste aree è relativamente ampia ed è stata definita in modo cautelativo per tenere conto dell'incertezza relativa alla ricostruzione della morfologia delle pareti rocciose ed alle modalità di valutazione delle distanze di espansione dei blocchi.

Approfondimenti d'indagine. La realizzazione di nuovi interventi in queste aree dovrà essere preceduta da un'accurata analisi geologica, geomorfologica e geomeccanica dei settori di versante posti a monte delle aree. Dovranno essere eseguite indagini mirate alla verifica della potenzialità dei fenomeni di caduta di blocchi e della loro influenza sulle opere, seguendo le indicazioni contenute nell'Allegato 2 alla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 ed approfondendo il dettaglio rispetto alle valutazioni effettuate in questa sede.

Dovranno inoltre essere indicate le metodologie eventualmente necessarie per la messa in sicurezza delle aree sia con interventi di bonifica e consolidamento delle pareti origine della caduta dei blocchi sia con interventi di difesa delle aree interessate.

In queste aree, fatti salvi gli aspetti relativi alla sismicità, non necessitano di integrazioni di carattere geologico gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c), della l.r. 12/2005 purché con questi interventi non vengano modificati i rapporti struttura/terreno esistenti ed a tal fine dovrà essere prodotta un'apposita dichiarazione da parte del progettista. Per quanto riguarda gli edifici e le infrastrutture già esistenti in queste aree si ritiene necessario intraprendere degli interventi per la loro messa in sicurezza, sulla base di studi specifici.

9.2.3.e Sottoclasse s - Aree con probabile presenza di fenomeni carsici profondi.

Descrizione. Le aree appartenenti a questa sottoclasse si trovano in corrispondenza o in prossimità di depressioni riconducibili a fenomeni carsici di superficie, senza particolari evidenze di cedimenti o sprofondamenti in atto o in corrispondenza di depressioni chiuse associate alla presenza nel sottosuolo di un substrato roccioso costituito da litologie facilmente solubili e quindi in entrambi i casi alla probabile presenza di fenomeni carsici in profondità l'evoluzione dei quali potrebbe dar luogo a fenomeni di subsidenza.

Approfondimenti d'indagine. Per quanto riguarda edifici e manufatti esistenti in queste aree, fatti salvi gli aspetti relativi alla sismicità, sono ammissibili senza integrazioni di carattere geologico gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c), d) della l.r. 12/2005 non comportanti demolizione e ricostruzione, purché tutti questi interventi non abbiano interferenza diretta con le condizioni idrogeologiche e non modifichino i rapporti struttura/terreno esistenti ed a tal fine dovrà essere prodotta un'apposita dichiarazione da parte del progettista.

Ogni altro intervento dovrà essere preceduto da una fase d'indagine geologica, sulla base di una campagna geognostica adeguata all'importanza dell'intervento, mirata a verificare natura, stratigrafia, idrogeologia e caratteristiche geotecniche per valutare la presenza nel sottosuolo di eventuali cavità o di forme di dissoluzione che possano dar luogo a fenomeni in grado di interessare anche indirettamente la superficie dell'area e le opere in progetto.

9.2.3.f. Sottoclasse t – Aree con presenza di terreni aventi mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche.

Descrizione. Le aree appartenenti a questa sottoclasse sono caratterizzate dalla presenza di terreni aventi caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti, in ragione della granulometria relativamente fine e/o del basso grado di addensamento o di consolidazione e/o della presenza di condizioni idrogeologiche, presenza di falda poco profonda o fenomeni di affioramento o ristagno d'acqua, che comportano lo scadimento delle caratteristiche geotecniche. Tutte queste situazioni possono comportare l'insorgenza di problematiche di carattere geotecnico nell'ambito della realizzazione delle opere.

Approfondimenti d'indagine. In queste aree, fatti salvi gli aspetti relativi alla sismicità, sono ammissibili senza integrazioni di carattere geologico gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b) , c) della l.r. 12/2005 purchè con questi interventi non vengano modificati i rapporti struttura/terreno esistenti ed a tal fine dovrà essere prodotta un'apposita dichiarazione da parte del progettista.

Ogni altro intervento dovrà essere preceduto da una fase d'indagine geologica, sulla base di una campagna geognostica ed idrogeologica adeguata all'importanza dell'intervento, mirata alla definizione del comportamento geotecnico dei terreni, siano essi interessati dai carichi trasmessi dalle fondazioni o da lavori di scavo. Le opere da realizzare dovranno essere verificate in accordo alle condizioni desunte dall'indagine stessa tenendo conto della situazione idrogeologica al contorno.

9.2.3.g Sottoclasse u- Aree estrattive.

Descrizione. Le aree appartenenti a questa sottoclasse corrispondono alle zone sfruttate a fine estrattivi, sostanzialmente alle cave di dolomia presenti tra il Monte Pura e Punta Calaruso, all'estremità sud-ovest del territorio comunale, e comprendono sia le aree direttamente interessate dall'attività estrattiva sia le aree di pertinenza dove si svolgono attività accessorie all'attività di coltivazione vera e propria

Approfondimenti d'indagine. Le modificazioni di carattere morfologico dovute all'attività di coltivazione recente, per i settori di cava dismessi, e tuttora in corso per i settori attivi, rendono necessario che da un punto di vista geologico, oltre a quanto previsto dalla legislazione esistente in materia di attività estrattive, ogni intervento in queste aree sia condotto sulla base di indagini specifiche finalizzate ad aggiornare puntualmente la situazione geologica complessiva, verificando gli aspetti stratigrafici, morfologici, idrogeologici, geotecnici e sismici con particolare riguardo per le condizioni stabilità dei fronti rocciosi.

9.2.3.h. Sottoclasse v – Aree potenzialmente interessabili da fenomeni i di valanga con pericolosità bassa.

Descrizione. Con questa sigla sono state indicate le aree poste nei settori di versante potenzialmente interessati, in funzione delle condizioni meteo-climatiche annuali, da fenomeni di scivolamento di masse nevose. Le aree comprendono le zone di distacco della neve, le zone percorse dalle masse nevose e le zone di arresto, con una perimetrazione relativamente ampia ed indicativa dei fenomeni.

Approfondimenti d'indagine. La realizzazione di qualunque intervento all'interno di queste aree dovrà essere preceduto da un'accurata analisi nivologica e geomorfologica dei settori di versante interessati, finalizzata a verificare l'effettiva pericolosità nei confronti dei fenomeni valanghivi ed a definire le eventuali misure da intraprendere per garantire la sicurezza degli interventi.

- 9.2.3.i Sottoclasse z - Aree interessate da deformazioni gravitative di versante senza evidenze di attività e probabilmente inattive.

Descrizione. Con questa sigla sono state indicate le aree situate in prossimità o in corrispondenza di corpi di frana per deformazione gravitativa profonda per i quali si ha solo un'evidenza morfologica complessiva, ma non si hanno testimonianze dirette o indirette di deformazioni in tempi recenti e che potrebbero essere pertanto inattivi e stabilizzati o al limite quiescenti, ma con evoluzione molto lenta.

L'appartenenza di queste aree a settori di versante che sono stati coinvolti in passato da deformazioni gravitative non esclude a priori la possibilità di una riattivazione futura.

Queste aree sono situate principalmente in corrispondenza dei fenomeni gravitativi che interessano il versante meridionale dei Corni Capreni ed entrambi i versanti della Valle Ombrino.

Approfondimenti d'indagine. Per queste aree, fatti salvi gli aspetti relativi alla sismicità, non necessitano di integrazioni di carattere geologico gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/2005 purché con questi interventi non vengano modificati i rapporti struttura/terreno esistenti ed a tal fine dovrà essere prodotta un'apposita dichiarazione da parte del progettista.

In riferimento alla situazione morfologica particolare di queste aree la realizzazione di ogni altro intervento dovrà essere preceduta da un'accurata ed approfondita analisi geologica e geomorfologia dei settori di versante interessati. L'indagine deve essere finalizzata a verificare nel dettaglio la presenza di elementi geologici o geomorfologici di superficie o sepolti che possano testimoniare l'esistenza di fratture di trazione o altri elementi legati ai fenomeni gravitativi e che consentano di definire con il maggiore dettaglio possibile la geometria dei fenomeni e di riconoscerne lo stato di attività ed individuare le zone più facilmente soggette alle deformazioni conseguenti ad eventuali riattivazioni.

In riferimento ai risultati dello studio di dettaglio si dovranno eventualmente intraprendere campagne di monitoraggio e di controllo dei fenomeni ed adottare soluzioni tecniche che consentano di realizzare fabbricati in grado di tollerare deformazioni più ampie rispetto a quelle normalmente considerate e qualora dovessero comparire delle lesioni nelle opere dovranno essere installate delle strumentazioni per seguirne l'evoluzione.

- 9.2.3.l Sottoclasse x - Aree interessate da deformazioni gravitative di versante senza evidenze di attività e probabilmente inattive, poste nelle vicinanze dei settori probabilmente quiescenti.

Descrizione. Con questa sigla sono state indicate le aree situate in prossimità o in corrispondenza di corpi di frana per deformazione gravitativa profonda per i quali si ha solo un'evidenza morfologica complessiva, ma non si hanno testimonianze dirette o indirette di deformazioni in tempi recenti, che potrebbero essere pertanto inattivi e stabilizzati o al limite quiescenti, ma con evoluzione molto lenta. Queste aree si trovano inoltre in adiacenza a settori probabilmente quiescenti dei fenomeni gravitativi. L'appartenenza di queste aree a settori di versante che sono stati coinvolti in passato da deformazioni gravitative non esclude a priori la possibilità di una loro riattivazione futura e la loro relativa vicinanza a settori quiescenti rende teoricamente maggiore, rispetto a zone più distanti, la probabilità di innesco di fenomeni minori o di risentire di una riattivazione dei fenomeni quiescenti. Queste aree sono situate principalmente in corrispondenza dei fenomeni gravitativi che interessano il versante meridionale dei Corni Capreni.

Approfondimenti d'indagine. In riferimento alla situazione morfologica particolare per queste aree sono consentiti esclusivamente gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) d) della l.r. 12/2005. Fatti salvi gli aspetti relativi alla sismicità, non necessitano di integrazioni di carattere geologico gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), c) della l.r. 12/2005 purché con questi interventi non vengano modificati i rapporti struttura/terreno esistenti ed a tal fine dovrà essere prodotta un'apposita dichiarazione da parte del progettista. La realizzazione di ogni altro intervento dovrà essere preceduta da un'accurata ed approfondita analisi geologica e geomorfologia dei settori di versante interessati. L'indagine deve essere finalizzata a verificare nel dettaglio la presenza di elementi geologici o geomorfologici di superficie o sepolti che possano testimoniare l'esistenza di fratture di trazione o altri elementi legati ai fenomeni gravitativi e che consentano di definire con il maggiore dettaglio possibile la

geometria dei fenomeni e di riconoscerne lo stato di attività ed individuare le zone più facilmente soggette alle deformazioni conseguenti ad eventuali riattivazioni. In riferimento ai risultati dello studio di dettaglio si dovranno eventualmente intraprendere campagne di monitoraggio e di controllo dei fenomeni ed adottare soluzioni tecniche che consentano di realizzare fabbricati in grado di tollerare deformazioni più ampie rispetto a quelle normalmente considerate e qualora dovessero comparire delle lesioni nelle opere dovranno essere installate delle strumentazioni per seguirne l'evoluzione.

#### 9.2.4 Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni.

La classe comprende quelle aree per le quali l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso delle particelle. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b) c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Alla classe 4 sono state assegnate le aree caratterizzate da condizioni di pericolosità morfologica da alta ad elevata, fenomeni franosi o di degradazione compresi i fenomeni di caduta di blocchi rocciosi, le aree di pertinenza idraulica dei corsi d'acqua ed alcuni i settori dei conoidi alluvionali che rientrano nelle classi di pericolosità H4 ed H5 corrispondenti alla classe Ca del P.A.I.

Gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, consentiti nella classe 4, sono ammessi senza integrazioni di tipo geologico, fatti salvi gli aspetti relativi alla sismicità, purché questi interventi non modifichino i rapporti struttura/terreno esistenti ed a tal fine dovrà essere prodotta un'apposita dichiarazione da parte del progettista.

Per le aree dei conoidi alluvionali che rientrano nelle classi di pericolosità H5 ed H4, corrispondenti alla classe Ca del P.A.I., rappresentate nella carta di Sintesi alla scala 1:2.000 (Tavola 6) e nella carta con legenda uniformata a quella del PAI, alla scala 1:10.000, valgono inoltre le indicazioni relative contenute nelle Norme di Attuazione del PAI riportate al paragrafo 5.1, con prevalenza della norma più restrittiva.

#### 9.2.5 Aree senza valutazione della fattibilità specifica, ma soggette a normative riguardanti aspetti geologici.

Descrizione. Nella carta della fattibilità sono state riportate, senza effettuare una specifica valutazione della fattibilità geologica, ma sovrapponendole alle altre aree, le zone di salvaguardia, Zona di Rispetto in particolare, delle sorgenti utilizzate da acquedotti pubblici a scopo potabile. Per queste zone esistono delle limitazioni d'uso del territorio di carattere geologico definite da una legislazione specifica al fine di provvedere alla salvaguardia delle risorse idriche superficiali e sotterranee ed alla quale si rimanda per i dettagli: d.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e disposizioni regionali in materia - d.g.r. 27 giugno 1996 n. 6/15137 e d.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693.

9.2.6 Normativa di riferimento per le aree in dissesto individuate nell'atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici del PAI.

Estratto da: Norme di attuazione del Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - Interventi sulla rete idrografica e sui versanti (Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter):

*“Art.9. Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico*

1. *Le aree interessate da fenomeni di dissesto per la parte collinare e montana del bacino sono classificate come segue, in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici, così come definiti nell'Elaborato 2 del Piano:*

- *frane:*  
*Fa, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata)*  
*Fq, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata)*  
*Fs, aree interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata)*
- *esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:*  
*Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata*  
*Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata*  
*Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata*
- *trasporto di massa sui conoidi:*  
*Ca, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità molto elevata)*  
*Cp, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi parzialmente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità elevata)*  
*Cn, aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa – (pericolosità media o moderata)*
- *valanghe:*  
*Ve, aree di pericolosità elevata o molto elevata,*  
*Vm, aree di pericolosità media o moderata.*

2. *Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle **aree Fa** sono esclusivamente consentiti:*

- *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;*
- *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
- *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
- *le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;*
- *le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;*
- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la*

sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

3. Nelle **aree Fq**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

4. Nelle **aree Fs** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

5. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle **aree Ee** sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;*
- *l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;*
- *l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.*

6. Nelle **aree Eb**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:

- *gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;*
- *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;*
- *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;*
- *il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.*

6bis. Nelle **aree Em** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

7. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle **aree Ca** sono esclusivamente consentiti:

- *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;*
- *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
- *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
- *i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;*

- *gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
  - *le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;*
  - *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;*
  - *l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.*
8. *Nelle **aree Cp**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 7, sono consentiti:*
- *gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;*
  - *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;*
  - *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.*
9. *Nelle **aree Cn** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.*
10. *Nelle **aree Ve** sono consentiti esclusivamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, di rimboschimento in terreni idonei e di monitoraggio dei fenomeni.*
11. *Nelle **aree Vm**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 10, sono consentiti:*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;*
  - *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
  - *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
  - *la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente;*
  - *le opere di protezione dalle valanghe.*
12. *Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato."*

L'individuazione delle aree in dissesto fatta in questa sede non è definitiva, ma potrà essere modificata, con le modalità e procedure definite dalla Regione Lombardia, in seguito ad eventuali

interventi di sistemazione o di difesa o al verificarsi di nuovi fenomeni di dissesto che comportino una variazione delle condizioni di pericolosità.

## 9.2.7 Norme di piano riguardanti la componente sismica

### 9.2.7.1 Premessa

Dal 1° luglio 2009 la progettazione antisismica, per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici, è regolata dal D.M. 14/01/2008, secondo il quale la determinazione delle azioni sismiche in fase di progettazione è valutata sito per sito secondo i valori riportati nell'allegato B al D.M. 14/01/2008 stesso.

La suddivisione del territorio nazionale in zone sismiche ai sensi della o.p.c.m. 3274/03 vale per l'individuazione dell'ambito di applicazione dei vari livelli di approfondimento in fase pianificatoria previsti dalla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 ed il territorio del comune di Zone ricade nella zona sismica 3.

In base all'indagine sismica svolta in questa sede ed a quanto esposto nella relazione illustrativa, le Norme di Piano riguardanti la componente sismica, oltre al rispetto della normativa sismica di carattere Nazionale, sono riportate nei successivi paragrafi.

### 9.2.7.2 Interventi ricadenti all'interno dell'area di applicazione dell'analisi sismica di secondo livello

Per tutti gli interventi edilizi posti all'interno dell'area di applicazione dell'analisi sismica di secondo livello, in riferimento alle perimetrazioni riportate nella cartografia di fattibilità e alle indicazioni della carta PSL, le Norme di Piano riguardanti la componente sismica sono le seguenti.

- Nelle aree che rientrano nella categoria di sottosuolo B aventi fattori di amplificazione ( $F_a$ ) per effetti litologici inferiori rispetto alle soglie comunali per entrambi i periodi di riferimento (0,1-0,5 secondi e 0,5-1,5 secondi), relativi a tutte le tipologie di fabbricati, non è richiesta l'analisi sismica di terzo livello; è necessario e sufficiente l'utilizzo dello spettro di norma relativo alla categoria B.
- Nelle aree che rientrano nella categoria di sottosuolo E aventi fattori di amplificazione ( $F_a$ ) per effetti litologici inferiori rispetto alle soglie comunali per entrambi i periodi di riferimento (0,1-0,5 secondi e 0,5-1,5 secondi), relativi a tutte le tipologie di fabbricati, non è richiesta l'analisi sismica di terzo livello; è necessario e sufficiente l'utilizzo dello spettro di norma relativo alla categoria E.
- Per completezza, sulle carte di fattibilità geologica sono state riportate anche le aree che rientrano nella categoria di suolo A presenti nell'ambito del settore sottoposto ad analisi sismica di secondo livello. Per queste aree, che non sono soggette a fenomeni di amplificazione litologica, va applicata conseguentemente la normativa sismica nazionale.

Rispetto alle situazioni relative alle aree rientranti nelle categorie di suolo B ed E precedentemente citate, nell'ambito dei progetti dei singoli interventi sono consentite scelte differenti solo se giustificate da relazioni geologiche basate su indagini litologico-stratigrafiche e sismiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle utilizzate per la redazione del presente studio.

- Per quanto riguarda le aree potenzialmente soggette ad amplificazione topografica, individuate nella carta della Pericolosità Sismica Locale (PSL), nel caso di tipologie edilizie con periodo proprio compreso fra 0,1 e 0,5 s, la corretta applicazione del DM 14/01/2008 è sempre sufficiente a considerare anche tali effetti in quanto i valori di  $F_a$  non superano mai i relativi valori di  $St$ . Nel caso di tipologie edilizie con periodo proprio compreso fra 0,5 e 1,5 s è invece sempre necessario ricorrere all'analisi di terzo livello in quanto per tali tipologie, nell'ambito della d.g.r. n. 8/7374, l'analisi sismica di secondo livello non è contemplata.
- A partire dalle indicazioni contenute nella carta della Pericolosità Sismica Locale (PSL) è inoltre necessario verificare nel dettaglio, in sede di relazione geologica associata al progetto di ogni singolo intervento, la presenza o meno di effetti di instabilità, ovvero di fenomeni di instabilità di versante ( $Z_1$ ), di terreni particolarmente

scadenti o passibili di liquefazione (Z2) e di contatti fra litotipi con caratteristiche fisicomeccaniche molto diverse (Z5). Qualora venisse appurata la presenza di tali situazioni, sarà necessario valutarne l'effettiva incidenza sulle opere in progetto con analisi specifiche di terzo livello. Si ricorda che, come indicato dalla d.g.r. n. 8/7374, non è strettamente necessaria la valutazione di terzo livello relativamente allo scenario Z5, riguardante le zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse e che esclude la possibilità di costruzione a cavallo dei due litotipi, in quanto tale limitazione può essere rimossa qualora si operi in modo da ottenere un terreno di fondazione omogeneo o adottando accorgimenti costruttivi atti a garantire comunque la sicurezza dell'edificio.

#### 9.2.7.3 Interventi ricadenti all'esterno dell'area di applicazione dell'analisi sismica di secondo livello

Per tutti gli interventi edilizi posti all'esterno dell'area di applicazione dell'analisi sismica di secondo livello, in riferimento alle indicazioni riportate nella carta della Pericolosità Sismica Locale (PSL), le Norme di Piano riguardanti la componente sismica sono le seguenti.

- Per tutti gli interventi edilizi è necessario valutare nel dettaglio, in sede di relazione geologica associata al progetto di ogni singolo intervento, l'effettiva presenza o meno di situazioni passibili di amplificazione sismica, ossia la presenza di cigli di scarpate (Z3a), creste (Z3b) o di depositi superficiali con spessore superiore a 3 m (Z4). E' inoltre necessario valutare l'effettiva incidenza di tali fenomeni sulle opere in progetto mediante analisi specifiche di secondo livello o di terzo livello, ricordando che nel caso di tipologie edilizie con periodo proprio compreso fra 0,5 e 1,5 s ricadenti in aree soggette ad amplificazione per effetti morfologici è necessario ricorrere direttamente all'analisi di terzo livello.
- Per tutti gli interventi edilizi è inoltre necessario verificare nel dettaglio la presenza o meno di effetti di instabilità ovvero di fenomeni di instabilità di versante (Z1), terreni particolarmente scadenti o passibili di liquefazione (Z2), e contatti fra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse (Z5). Qualora venisse appurata la presenza di tali situazioni, sarà inoltre necessario valutarne l'effettiva incidenza sulle opere in progetto con analisi specifiche di terzo livello. Si ricorda che, come indicato dalla d.g.r. n. 8/7374, non è strettamente necessaria la valutazione di terzo livello relativamente allo scenario Z5, relativo alle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse e che esclude la possibilità di costruzione a cavallo dei due litotipi, in quanto tale limitazione può essere rimossa qualora si operi in modo da ottenere un terreno di fondazione omogeneo o adottando accorgimenti costruttivi atti a garantire comunque la sicurezza dell'edificio.

### 9.3 Normativa di polizia idraulica

#### 9.3.1 Riferimenti normativi

Le Norme fondamentali di riferimento per la regolamentazione delle attività di polizia idraulica sono:

- R.D. n° 523 del 1904, Artt. 59, 96, 97 e 98.
- Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), Artt. 9, 12, 29 e 30.
- D.L. n° 152 del 3 Aprile 2006 (e successive modificazioni ed integrazioni) Art. 112, 115.
- D.G.R. n°7/7868 del 25/01/2002 e D.G.R. n°7/13950 del 01/08/2003.

#### 9.3.2 Applicazione della Normativa

Gli elaborati tecnici per l'individuazione del reticolo idrico minore di competenza comunale e per la relativa regolamentazione dell'attività di polizia idraulica (redatti ai sensi della D.G.R. 1 Agosto 2003, n. 7/13950 e composti dalla relazione tecnica, dal presente regolamento, dalla tabella-elenco dei corsi d'acqua e dall'allegata cartografia), formano oggetto di apposita variante allo strumento urbanistico, con la quale assumono valenza giuridica di deroga alle distanze dai corsi d'acqua ed alle relative Norme previste dal R.D. 523/1904.

#### 9.3.3 Individuazione del Reticolo Idrico e delle Fasce di Rispetto

Il reticolo idrico del Comune di Zone e le relative fasce di rispetto ai quali si applicano le attività di polizia idraulica, sono rappresentati negli allegati cartografici, composti da:

- Carta del Reticolo Idrico e delle Fasce di Rispetto per l'intero territorio comunale - scala 1:10.000;
- Carta del Reticolo Idrico e delle Fasce di Rispetto per le aree urbanizzate - settore nord - scala 1:2.000;
- Carta del Reticolo Idrico e delle Fasce di Rispetto per le aree urbanizzate - settore sud - scala 1:2.000;

Nelle tavole il reticolo idrico è rappresentato graficamente in modo da distinguere i corsi d'acqua in funzione della loro appartenenza al Reticolo Principale o Minore e quindi in funzione dell'Autorità a cui compete rispettivamente l'esercizio delle attività di Polizia idraulica: Regione o Comune.

Nella cartografia sono inoltre delimitate le ampiezze delle Fasce di Rispetto, con un simbolo grafico convenzionale; questo rappresenta solo approssimativamente, alla scala della carta, la fascia stessa. **Per l'esatta individuazione delle fasce di rispetto ci si dovrà basare sulla reale situazione topografica ed idraulica, mediante misure dirette sul terreno.**

Si precisa che le distanze vanno misurate trasversalmente al corso d'acqua a partire dal piede esterno dell'argine o dal ciglio spondale e; per i corsi d'acqua coperti e/o intubati, dal bordo della canalizzazione.

Nell'allegato n. 2 si riporta l'elenco dei corsi d'acqua che compongono il reticolo idrico del Comune di Zone (BS), con i loro principali dati identificativi e le rispettive ampiezze delle Fasce di Rispetto.

### 9.4 Regolamento dell'attività di Polizia Idraulica sul Reticolo Idrico Minore di Competenza Comunale

#### 9.4.1 Norme di tutela dei corsi d'acqua

##### 9.4.1.1 Attività vietate

Lungo i corsi d'acqua che compongono il Reticolo Idrico del Comune di Zone (loro alvei, sponde e difese), sono vietate le seguenti attività:

- a) l'esecuzione di opere che occupino o riducano le sezioni dei corsi d'acqua e delle aree di espansione e di divagazione al fine della moderazione delle piene;
- b) le variazioni o alterazioni alle opere di difesa e regimazione idraulica e relativi manufatti, salvo interventi che comportino un generale miglioramento idraulico;
- c) qualunque opera o manufatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso al quale sono destinati gli argini, loro accessori e manufatti;
- d) le piantagioni all'interno degli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e colatori;
- e) il danneggiamento e l'eliminazione dei ceppi degli alberi e di ogni altra opera, anche in legno, che sostenga le rive e gli argini dei corsi d'acqua;
- f) la formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso normale delle acque;
- g) lo scarico delle acque di prima pioggia e di lavaggio di superfici scoperte scolanti di pertinenza degli insediamenti da assoggettare alla disciplina del terzo comma dell'art. 20 della L.R. 62/85, individuate dalla D.G.R. 21 Marzo 1990, n° IV/1946;
- h) l'estrazione di materiale inerte che non sia funzionale ad interventi di sistemazione idraulica;
- i) la deposizione di materiale;
- j) copertura e/o tombinatura dei corsi d'acqua, salvo quanto specificatamente previsto nei successivi punti.

#### 9.4.1.2 Attività soggette ad autorizzazione comunale

Lungo i corsi d'acqua possono essere eseguiti solo dopo il rilascio di formale autorizzazione:

- a) in generale, gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) le opere e le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compresa l'eliminazione della vegetazione infestante o arborea, se necessario, e la rimozione di accumuli di materiali nell'alveo per ripristinare e mantenere le funzioni idrauliche ed ambientali dei corsi d'acqua;
- c) la realizzazione di opere di difesa, monitoraggio e di sistemazione idraulica - le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo - tali opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua - la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza unicamente all'interno di centri abitati e comunque dove non siano possibili alternative d'intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili;
- d) le opere di sistemazione idraulica delle sponde e dei manufatti per la regimazione dei deflussi e per la captazione o lo scarico delle acque, compresa la ricostruzione dei manufatti esistenti, senza variazione di posizione e forme;
- e) le variazioni di tracciato dei corsi d'acqua solo nel caso ne venga accertata la necessità sotto l'aspetto idraulico ed ambientale;
- f) la realizzazione di attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature ed infrastrutture a rete in generale) - i manufatti con luce superiore a 6 m dovranno essere realizzati secondo la Direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce a e b", paragrafi 3 e 4 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n. 2/99); per manufatti con dimensioni inferiori si dovrà produrre una relazione idrogeologico-idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno

100 anni e un franco minimo di 1 m; in casi eccezionali, quando si tratti di corsi d'acqua di piccole dimensioni e di infrastrutture di modesta importanza, possono essere assunti tempi di ritorno inferiori, in relazione ad esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate in apposita relazione idrogeologico-idraulica; è necessario verificare che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante per piene superiori a quelle di progetto (le portate di piena dovranno essere valutate secondo le Direttive idrologiche di Autorità di Bacino e Regione Lombardia); in ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno comunque:

- restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso,
- avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna,
- comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo;

non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione, in caso di necessità e di impossibilità di diversa localizzazione le stesse potranno essere interrate; in ogni caso gli attraversamenti ed i manufatti realizzati al di sotto dell'alveo, sia trasversalmente che longitudinalmente, dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua;

- g) le rampe di accesso agli argini ed all'alveo;
- h) gli attraversamenti aerei di linee di servizi (elettricità, telefono, teleferiche, ecc.);
- i) le opere per nuove derivazioni di acque pubbliche in concessione;
- j) lo scarico di acque meteoriche e fognarie, purché di qualità conforme alle norme di legge vigenti ed in quantità compatibile con la capacità del corso d'acqua e comunque entro i parametri stabiliti dall'Autorità di Bacino e dalla Regione; il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella stessa direzione di deflusso del corso d'acqua e preveda accorgimenti tecnici (quali dissipatori di energia) per evitare l'innescò di fenomeni erosivi in alveo;
- k) la copertura dei corsi d'acqua nei casi previsti dall'art. 115 del decreto legislativo 03 Aprile 2006 n° 152, fermo restando il divieto in linea generale.

#### 9.4.2 Norme di tutela nelle fasce di rispetto

##### 9.4.2.1 Attività vietate

All'interno delle fasce di tutela idraulica individuate per ogni singolo corso d'acqua appartenente al Reticolo Idrico del Comune di Zone, sono vietate le seguenti attività:

- a) le nuove edificazioni e qualunque tipo di fabbricato dotato di strutture fondali, fatte salve le opere attinenti alla difesa e regimazione idraulica, alla derivazione, al controllo e scarico delle acque ed agli attraversamenti dei corsi d'acqua;
- b) gli scavi ed i movimenti di terra che modifichino sostanzialmente il profilo del terreno, fatti salvi gli interventi finalizzati alla realizzazione di progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico;
- c) il deposito anche provvisorio di materiali di qualsiasi genere, ad esclusione di quelli temporanei necessari per l'esecuzione dei lavori di manutenzione e sistemazione idraulica, quelli temporanei connessi ad attività estrattiva autorizzata, quelli temporanei di letame per uso agronomico, quelli temporanei di rifiuti nell'ambito degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzati;
- d) le piantagioni di alberi e siepi ad una distanza minore di 4 metri dal ciglio di sponda, ad eccezione degli interventi di bioingegneria e di rinaturalizzazione o mantenimento della vegetazione di ripa;

- e) tutte quelle opere (incluse le recinzioni costruite su fondazioni) che comportano impedimento e/o limitano la possibilità di accesso al corso d'acqua;
- f) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti e l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, fatto salvo quanto previsto dal comma 3, lett.L, dell'Art. 29 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) per le fasce fluviali.
- g) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo l'adeguamento degli impianti esistenti alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

#### 9.4.2.1 Attività soggette ad autorizzazione comunale

Nelle fasce di rispetto idraulico possono essere eseguiti, solo dopo il rilascio di formale autorizzazione:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, restauro, risanamento conservativo senza aumenti di superficie e volume, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 Agosto 1978, n. 457 e successive modifiche (D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Testo A);
- c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- d) gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- e) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la Normativa di tutela;
- f) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purchè compatibili con la dinamica dei corsi d'acqua ed eventuali situazioni di dissesto;
- g) le opere di bonifica e sistemazione di eventuali movimenti franosi;
- h) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- i) opere ed impianti per la difesa e la regimazione idraulica;
- j) la posa di tubazioni e linee di servizi diversamente non localizzabili, previa verifica a seguito di studio di compatibilità dell'intervento;
- k) linee aeree e relativi pali e sostegni;
- l) interventi di sistemazione ambientale e del verde;
- m) le recinzioni costituite da sostegni semplicemente infissi nel terreno o removibili, a distanza superiore a 4 metri dal ciglio della sponda;
- n) la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili tali da non pregiudicare le operazioni di manutenzione del corso d'acqua, strade in genere;
- o) l'installazione di cartelli pubblicitari e relativi sostegni;
- p) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- q) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- r) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;

- s) il deposito temporaneo di materiali necessari per l'esecuzione di lavori di manutenzione e sistemazione idraulica e di recupero ambientale;
- t) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o lo stoccaggio degli effluenti zootecnici, fermo restando le disposizioni all'Art. 112 del DL 03 Aprile 2006 n° 152 (e successive modifiche e integrazioni);
- u) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, già autorizzate ai sensi del D.L. 5 Febbraio 1997 n° 22 alla data di entrata in vigore delle presenti Norme di tutela del Reticolo Idrico Minore, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa; tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente; alla scadenza dovranno essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito;
- v) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, qualora esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale.
- w) l'adeguamento degli impianti di trattamento delle acque reflue esistenti alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
- x) il deposito temporaneo di rifiuti come definito dell'Art. 6, Comma 1, lett. m) del D.L. 5 Febbraio 1997, n° 22.

## 9.5 Prescrizioni

### 9.5.1 Corsi d'acqua utilizzati ai fini irrigui

Nel caso di corsi d'acqua del reticolo idrico minore utilizzati per l'approvvigionamento e la condotta di acque per l'irrigazione, i soggetti titolari della concessione demaniale sono obbligati a rendere noti al Comune le modalità ed i tempi d'esercizio delle loro attività, specialmente per quanto attiene all'approvvigionamento, alla manovra di paratoie e di chiuse ed alle operazioni di manutenzione, fornendo il nominativo ed il recapito del responsabile di dette operazioni.

In ogni caso l'attività irrigua dovrà essere compatibile con la funzione di smaltimento delle acque meteoriche.

Tutti gli interventi su corsi d'acqua irrigui, anche se non facenti parte del reticolo idrico minore, dovranno essere volti al mantenimento, ed al ripristino ove necessario, dell'efficienza delle canalizzazioni.

Gli interventi di sostanziale modifica e di riassetto di canalizzazioni agricole, anche se non appartenenti al reticolo minore, dovranno essere autorizzati ai fini idraulici.

### 9.5.2 Canali artificiali di reti industriali o irrigue

Nel caso di canali artificiali realizzati per la derivazione e l'uso in concessione di acque pubbliche, aventi rilevante importanza idraulica o ambientale e pertanto compresi nel Reticolo idrico minore di competenza comunale, valgono le norme di polizia idraulica applicabili ai corsi d'acqua del predetto reticolo, fatti salvi i diritti di proprietà e gli obblighi derivanti dagli atti di costituzione e di concessione e dagli statuti consortili.

Per comprovate ragioni tecniche o ambientali i predetti canali potranno essere modificati sia per quanto riguarda il tracciato che la struttura e la copertura, solo se gli interventi e le opere da eseguire siano idraulicamente compatibili.

L'esecuzione di dette opere è subordinata alla verifica di compatibilità idraulica ed all'emissione dell'autorizzazione ai fini idraulici, secondo le procedure di cui alle presenti Norme.

### 9.5.3 Verifica di compatibilità idraulica di nuove opere

Le nuove opere interferenti direttamente o indirettamente con il regime del corso d'acqua potranno essere realizzate solo se idraulicamente compatibili.

Le opere di rilevante importanza, quali: traverse fluviali, nuove derivazioni, nuove arginature, ponti ed attraversamenti (gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) di luce superiore a 6 metri e simili, dovranno essere realizzate secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle Fasce A e B", paragrafi 3 e 4 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n°2/99).

È facoltà del Comune richiedere l'applicazione, in tutto o in parte, di tale direttiva anche per i manufatti di dimensioni inferiori.

### 9.5.4 Scarichi di acque

L'autorizzazione allo scarico di acque nei corsi d'acqua del reticolo minore è rilasciata esclusivamente ai fini idraulici, con riferimento alle quantità delle portate e dei volumi conferiti.

Per quanto riguarda la qualità delle acque, gli scarichi rientranti nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo 03 Aprile 2006 n° 152 (e successive modifiche e integrazioni), dovranno acquisire le prescritte autorizzazioni dell'autorità competente, in aggiunta a quella idraulica di cui alla presente Normativa.

La materia è normata dall'art. 12 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, che prevede l'emanazione di una direttiva in merito da parte dell'Autorità di Bacino.

In genere dovrà essere verificata, da parte del richiedente l'autorizzazione allo scarico, la capacità del corpo idrico di smaltire le portate scaricate.

Nelle more dell'emanazione della suddetta direttiva ed in assenza di più puntuali indicazioni si dovrà comunque rispettare quanto disposto dal Piano di Risanamento Regionale delle acque, che indica i parametri di ammissibilità di portate addotte ai corsi d'acqua che presentano problemi di insufficienza idraulica.

I limiti di accettabilità di portata di scarico fissati sono i seguenti:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali ed industriali;
- 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.

Le domande di autorizzazione dovranno essere accompagnate da una relazione idrologica e idraulica, redatta con i metodi ed i criteri stabiliti dall'Autorità di Bacino e dalla Regione, a dimostrazione dell'entità dello scarico e della compatibilità del ricettore.

In particolari aree dove sia ritenuto opportuno, a seguito di specifiche valutazioni tecnico/idrauliche, potrà essere creato un sistema alternativo e di supporto alle condotte esistenti per il convogliamento delle acque meteoriche intercettate dalle coperture e dalle aree impermeabilizzate, consistente in appositi bacini di accumulo temporaneo idoneamente dimensionati, evitando in tal modo l'eccessiva immissione diretta in fognatura o alla rete superficiale e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

### 9.5.5 Corsi d'acqua coperti

Per i corsi d'acqua già coperti, le fasce di rispetto individuate hanno la funzione di consentire l'ispezione e la manutenzione dei canali e di migliorare le condizioni di accessibilità in occasione di interventi edilizi ai fabbricati o alle opere attualmente occupanti dette fasce.

Ai sensi dell'art.115 del DL 03 Aprile 2006 n° 152, vige il divieto di tombinatura dei corsi d'acqua e di tutte le operazioni che possano portare all'interramento degli stessi. Qualora ne venga espressa la necessità per motivi di incolumità delle persone, igiene, salute e/o utilità pubbliche, potranno essere consentiti gli intubamenti e le tombinature, previa elaborazione di uno specifico progetto nell'ambito del quale venga accertata la compatibilità idraulica, garantito il regolare deflusso delle acque e comprovato il miglioramento dell'assetto del territorio interessato.

#### 9.5.6 Variazioni di tracciato

In caso di variazione di tracciato, il progetto dovrà riguardare anche la nuova fascia di rispetto. Sarà obbligo di chi ottiene l'autorizzazione alla variante di tracciato provvedere ad ogni onere ed incombenza per ottenere la trascrizione della variazione nelle mappe e nei registri catastali.

#### 9.5.7 Procedure per concessioni nel caso di interventi ricadenti nel demanio

Il Comune, in caso di necessità di modificare o di definire i limiti delle aree demaniali, dovrà proporre ai competenti uffici dell'amministrazione statale (Agenzia del Demanio) le nuove delimitazioni.

Le richieste di sdemanializzazione sul reticolo minore dovranno essere inviate alle Agenzie del Demanio.

L'Amministrazione Comunale dovrà in tal caso fornire il nulla-osta idraulico.

Si ricorda che, ai sensi dell'articolo 115, comma 4 del DL 03 Aprile 2006 n° 152, le aree del demanio fluviale di nuova formazione non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

#### 9.5.8 Fabbricati esistenti nelle fasce di rispetto

Potranno essere ammesse, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi, quelle modifiche edilizie atte a migliorare le condizioni idrauliche di sicurezza e di accesso e manutenzione al corso d'acqua.

Nel caso di fabbricati e strutture private in genere in precarie condizioni di stabilità, tali da costituire serio rischio per il regolare deflusso della acque, il Comune, mediante Ordinanza Sindacale, ingiungerà ai proprietari la messa in sicurezza dei fabbricati assegnando un congruo termine per l'esecuzione.

In caso d'inadempienza o di somma urgenza il Comune potrà intervenire direttamente, addebitando le spese dell'intervento ai proprietari.

#### 9.5.9 Autorizzazione paesistica

Qualora l'area oggetto di intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesistico, il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativo rilasciato dalla Regione Lombardia – Direzione Territorio e Urbanistica – U.O. Sviluppo Sostenibile del Territorio o, se l'opera rientra tra quelle subdelegate, dagli Enti competenti individuati dalla L.R. 18/1997 e dalle successive modificazioni.

#### 9.5.10 Ripristino di corsi d'acqua a seguito di violazioni in materia di polizia idraulica

In caso di realizzazione di opere abusive o difformi da quanto autorizzato, la diffida a provvedere alla riduzione in pristino stato potrà essere disposta con apposita Ordinanza Sindacale, ai sensi dell'Art. 14 della L. 47/85.

#### 9.6 Procedure per il rilascio delle concessioni

Le domande di autorizzazione ai fini idraulici all'esecuzione delle opere e degli interventi ammissibili o di concessione di area demaniale, in caso ricorrano i presupposti, dovranno essere presentate al Comune in tre originali di cui uno in bollo.

Il richiedente dovrà produrre apposita relazione in forma di autocertificazione comprovante l'idoneità idraulica dell'intervento, ovvero l'assenza di modifiche sui fenomeni idraulici naturali o di interventi che possano creare significativo ostacolo al deflusso, oltre a limitare la capacità d'invaso nelle fasce di rispetto.

Le domande dovranno essere corredate dai seguenti documenti elencati:

- Relazione tecnica generale (redatta da un tecnico abilitato):

- individuazione del luogo e motivazione della domanda;
  - descrizione tecnica particolareggiata del progetto;
  - fascicolo della manutenzione;
  - assunzione della responsabilità per la manutenzione di quanto realizzato e per i danni causati sia durante i lavori che in seguito, a causa delle opere e delle attività oggetto dell'autorizzazione o della concessione.
- Relazioni tecniche specialistiche (se necessarie o richieste, redatte da tecnici abilitati ed esperti in materia):
- verifiche idrologiche ed idrauliche;
  - relazione geologica;
  - relazione di calcolo delle strutture.
- Elaborati grafici:
- corografia in scala 1: 10.000, con l'indicazione della posizione dell'intervento;
  - estratto mappa catastale originale con indicazione delle opere in progetto nelle loro dimensioni e posizioni;
  - estratto del PGT con indicazione delle opere in progetto nelle loro dimensioni e posizioni;
  - planimetria quotata dello stato di fatto e del progetto;
  - profilo longitudinale del corso d'acqua di rilievo e di progetto, se necessario;
  - sezioni trasversali di rilievo e di progetto, nel numero e nelle posizioni necessarie a rappresentare compiutamente le opere da eseguire;
  - particolari costruttivi e strutturali, se necessario.

#### 9.6.1 Procedimento amministrativo

All'atto del ricevimento della domanda, un originale viene restituito con l'attestazione della data di presentazione.

L'Ufficio ha la facoltà di richiedere, successivamente alla presentazione della domanda, la documentazione che risultasse mancante o incompleta, o che sia ritenuta necessaria, fissando un termine per la nuova presentazione.

Nel caso di gravi lacune o mancanze nella documentazione presentata o decorso invano il termine di cui al punto precedente, la domanda sarà dichiarata irricevibile e quindi respinta.

Negli Atti autorizzanti o concessori verranno stabiliti, con specifici disciplinari, le condizioni, gli obblighi e la durata dell'autorizzazione o della concessione, che dovranno essere sottoscritti per accettazione dal richiedente.

#### 9.6.2 Canonici, cauzioni e spese d'istruttoria

- Ogni autorizzazione o concessione riguardante corsi d'acqua pubblici è soggetta al pagamento del canone regionale di polizia idraulica calcolato dal Comune in base agli importi stabiliti nell'Allegato C della D.G.R. 1 Agosto 2003, n.7/13950;
- il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni ai fini idraulici è subordinato al versamento di un importo cauzionale, pari alla prima annualità del canone, che verrà restituito al termine della concessione o dell'autorizzazione stessa, qualora nulla osti;
- il Comune potrà richiedere il pagamento delle spese d'istruttoria della pratica.

#### 9.6.3 Normativa di riferimento per i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale di competenza regionale

Le funzioni di polizia idraulica concernenti i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale, di cui all'Allegato A alla D.G.R. 1 Agosto 2003, n. 7/13950, rientrano nelle competenze Regionali.

In questo caso si applica la Normativa contenuta nelle disposizioni legislative sotto elencate:

1. R.D. 25 Luglio 1904, n.523, articoli 59, 96, 97, 98, 99, 100 e 101, fatta salva l'eventuale diversa delimitazione delle fasce di rispetto idraulico, definite nel presente elaborato;
2. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, con deliberazione del Comitato Istituzionale n.18 in data 26 Aprile 2001;
3. Deliberazione Giunta Regionale 11 Dicembre 2001, n.7/73265 – Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI) in campo urbanistico;
4. Deliberazioni Giunta Regionale 25 Gennaio 2002, n.7/7868 e 1 Agosto 2003, n.7/13950 – Reticolo idrico.

Le istanze riguardanti i corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto appartenenti al Reticolo principale dovranno essere presentate alla Regione Lombardia – Sede Territoriale di Brescia – Struttura Sviluppo del Territorio.

## ART. 10 INDICI E PARAMETRI

1. L'utilizzazione delle aree e l'edificazione negli ambiti di trasformazione, anche in relazione alle destinazioni d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri di cui agli articoli seguenti delle presenti norme.

## ART. 11 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

### 11.1 Altezza dei fabbricati (H)

1. L'altezza di un fabbricato è la misura in verticale della media delle altezze dei fronti, misurata dal punto di spiccatto più basso del piano naturale di campagna, sia pubblico che privato, rilevabile lungo il perimetro del sedime della superficie coperta (definizione punto 11.2) fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.
2. In assenza di interventi edilizi, le modificazioni del piano naturale di campagna potranno essere autorizzate previo ottenimento d'idoneo titolo abilitativo.  
Ad ogni richiesta di modificazione del piano naturale di campagna e di intervento edilizio che preveda la modifica del piano naturale di campagna dovranno essere individuati uno o più punti fissi a cui l'ufficio tecnico attribuirà la quota 0,00 m.
3. Ai fini della determinazione dell'altezza massima viene attribuito ai solai delimitanti i singoli piani l'effettivo spessore risultante dal progetto edilizio.
4. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo, con riferimento alla condizione peggiore.
5. In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto dell'orditura secondaria.
6. Potrà essere ammesso il superamento delle altezze di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici, purché non superino le altezze e le dimensioni obbligatorie in base alle vigenti disposizioni legislative in materia; detti volumi devono essere progettati coerentemente alla composizione architettonica dell'intera costruzione.
7. Non sono conteggiati nel computo delle altezze le antenne ed i pali d'infrastrutture radio-televisive e di radiofrequenza realizzate nel rispetto dei disposti della legislazione specifica di settore.
8. Tutti i parametri relativi alle altezze contenuti negli articoli normanti gli ambiti del PdR sono da intendersi quali altezze massime così come definite ai precedenti commi.
13. L'altezza dell'interpiano misurata in metri è la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio.

### 11.2 Superficie coperta (SC)

1. Per superficie coperta (o copribile) s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, come definito al punto 11.1.2 con esclusione di:
  - a) piscine e vasche all'aperto;
  - b) (esclusivamente per gli insediamenti produttivi) manufatti di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo di 1,50 m) a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq cadauna; tale deroga vale esclusivamente per un solo manufatto per ogni attività insediata;
  - c) scale aperte di sicurezza prescritte dalla normativa vigente;

- d) balconi, cornicioni, gronde, persiline aperte a protezione degli ingressi ed elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m; nel caso tali sbalzi siano superiori a tale misura sarà computata l'intera superficie.
2. Fatta eccezione per i fabbricati appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione, alle aree agricole di salvaguardia e di salvaguardia, nei restanti ambiti territoriali, comprese le case sparse (così come definiti dagli elaborati grafici del PGT), previo rilascio di appositi titoli abilitativi, è consentita la costruzione di pergolati (sia in legno che in ferro) esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:
- a) non abbiano altezza media superiore a 2,50 m;
  - b) interessino una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
  - c) abbiano almeno un lato addossato all'edificio principale;
  - d) la superficie opaca (travetti) della struttura di copertura non sia superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato;
  - e) i pilastri del pergolato siano ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante;
  - f) non prevedano occlusioni in vetro o materiali traslucidi delle pareti e della copertura, ad eccezione di pergolati di pertinenza di strutture ristorative, per i quali è consentita la chiusura delle pareti e della copertura con materiali traslucidi amovibili.
3. Per tutti gli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme aventi destinazione di pubblico esercizio e turistico-ricettiva in genere, è consentita la realizzazione di strutture in metallo o legno con soprastante copertura in telo, sia a sbalzo che con supporti a terra, per una superficie massima pari al 30% della superficie coperta avente la destinazione sopra indicata e, comunque, fino ad un massimo di 100 mq. Tali strutture pertinenziali ed accessorie non rientrano nel computo della superficie coperta di cui al presente articolo, ma dovranno rispettare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a metri 1,50.
4. E' consentita la realizzazione di gazebi in ferro o legno esclusi dal conteggio della superficie coperta, previo rilascio di apposito titolo abilitativo, a condizione che:
- a) la struttura sia isolata rispetto all'edificio principale e con altezza massima di 2,40 metri;
  - b) sia aperta su tutti i lati e coperta unicamente da teli o essenze vegetali;
  - c) la superficie di proiezione della struttura costituente il gazebo non sia superiore a 9,00 mq;
  - d) la struttura sia posta ad almeno 1,50 metri dal confine di proprietà, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante.
5. Ad esclusione degli ambiti territoriali appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione è consentita l'installazione di tende da sole retraibili con uno sbalzo massimo di 1,50 metri previa comunicazione e campionatura dei colori presso l'ufficio tecnico con rilievo fotografico.

### 11.3 Volume

1. Viene determinato dal prodotto tra la slp (determinata ai sensi del punto 11.4 del presente articolo) e l'altezza di interpiano effettiva e, comunque, per ogni piano fuori terra.

Nella determinazione del volume viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

#### 11.4 Superficie lorda di pavimento (slp)

1. Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani, compresi ammezzati e soppalchi, al lordo delle murature. Nella determinazione della slp viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.
2. Non sono conteggiati nel computo delle slp rilevanti al fine della verifica degli indici di zona o delle potenzialità edificatorie consentite:
  - a) gli androni d'ingresso fino ad una superficie utile massima di 12,00 mq e i vani scala completamente chiusi, compresi i pianerottoli di arrivo, a servizio di edifici residenziali costituiti da almeno due unità abitative;
  - b) le porzioni di fabbricato interrato e seminterrate, aventi altezza utile inferiore o uguale, in ogni punto, a 2,40 m;
  - c) i sottotetti, qualora abbiano altezza minima utile inferiore o uguale a 0,50 m ed altezza massima utile inferiore o uguale a 2,10 m (dovranno sussistere entrambe le condizioni);
  - d) le scale aperte (o convenientemente schermate) di sicurezza;
  - e) i porticati ovvero i loggiati assoggettati ad uso pubblico;
  - f) all'interno degli ambiti residenziali, ad eccezione dei NAF, i porticati ovvero i loggiati contenuti nella misura del 30% della slp del fabbricato servito con destinazione residenziale (la percentuale dovrà essere verificata sull'intero edificio, consentendo asservimenti volumetrici fra le unità immobiliari), non costituenti autonomo fabbricato, se aperti almeno sul 40% del loro perimetro le eccedenze verranno conteggiate nella SLP;
  - g) i locali completamente interrati aventi altezza non superiore a 3,50 m, a condizione che si tratti di depositi o magazzini a servizio delle attività turistiche, commerciali e produttive poste ai piani superiori degli stessi e con essi collegati funzionalmente, anche mediante percorsi interni;
  - h) i volumi tecnici (vani destinati a dar sede esclusivamente a impianti di servizio, di condizionamento, di riscaldamento, di sollevamento, di autoclave, di distribuzione energetica, etc; non sono considerati volumi tecnici tutti quei locali atti ad ospitare apparecchiature di servizio all'attività produttiva, che devono sottostare alle previsioni planivolumetriche di zona);
  - i) i locali accessori alla residenza esterni al perimetro dell'edificio principale, aventi altezza massima di 2,40 m e una slp massima pari a 15,00 mq per ogni unità abitativa.

#### 11.5 Distacco fra gli edifici

1. E' la distanza minima tra le pareti finestrate delle costruzioni. La distanza è misurata sui prolungamenti dei lati, in proiezione orizzontale ad ogni singolo piano. Il massimo ingombro dell'edificio è quello sovrastante il piano naturale di campagna ovvero il piano sistemato conformemente al punto 11.1, comma 2, del presente articolo. Tale norma si applica anche in caso di singola parete finestrata. Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci e prospicienti si dovrà mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 m, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza.
2. Non sono considerati distacchi:
  - a) i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non è superiore a 4,00 m e se la stessa non supera i 2/3 della larghezza;
  - b) i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline, i manufatti di copertura degli ingressi e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m;
  - c) le scale aperte di sicurezza.
3. La presente norma non si applica in caso d'interventi assoggettabili a piano attuativo ai sensi dell'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

4. Al fine della misurazione del distacco tra gli edifici, non sono considerate le autorimesse ed i locali accessori esistenti a confine, purché d'altezza massima inferiore o uguale a 3,00 m in colmo ed aventi altezza media non superiore a 2,40 m.
5. Non sono considerate, al fine della determinazione del distacco fra gli edifici, le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.
6. Nella determinazione del distacco viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

#### 11.6 Distanza dai confini

1. E' la distanza minima misurata a raggio in proiezione orizzontale dalla superficie coperta edificata fuori terra (come definita al punto 11.2 del presente articolo) rispetto al piano naturale di campagna (ovvero il piano sistemato conformemente al punto 11.1, comma 2, del presente articolo) comprensivo di portici e logge private, dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal Piano dei Servizi
2. Non sono considerate, nella determinazione delle distanze dai confini, le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione così come tutti i locali totalmente interrati, i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m. Le piscine dovranno rispettare una distanza minima dai confini di 1,50 m, misurati dai bordi della vasca.
3. Nel caso di costruzioni a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovranno essere soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
  - a) mantenimento del distacco tra gli edifici di cui al punto 11.5 del presente articolo;
  - b) stipula d'apposita convenzione registrata e trascritta tra le parti confinanti.
4. Nella determinazione delle distanze viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.
5. Sarà consentita la costruzione a confine di modesti fabbricati, purché non si elevino, dal piano di campagna del confinante, oltre i 2,40 metri e a condizione che il muro, costruito sul confine, abbia lunghezza inferiore a 5 metri e non prospetti su vani di porte e finestre prospicienti, interessate da quella porzione dell'edificio, sia proprie che del confinante. Tali costruzioni a confine possono essere realizzate previo accordo fra i confinanti e fatti salvi i diritti di terzi.

#### 11.7 Arretramento dalle strade

1. E' la distanza minima, misurata a raggio, dal ciglio stradale in proiezione orizzontale della superficie edificata (entro e fuori terra), con esclusione degli aggetti fino a 1,50 m. Per le superfici edificate entro terra, non vengono considerate le autorimesse pertinenziali di cui all'articolo 66 e seguenti della LR 12/05 e s. m. e i.. Il ciglio stradale è inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti nelle tavole di piano e comprendente, quindi, oltre alla sede veicolare, le banchine, i marciapiedi ed i fossi di proprietà dell'Ente gestore, anche qualora utilizzati da privati.
2. Sono computati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e gli allargamenti stradali di proprietà privata di cui si sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'assoggettamento all'uso pubblico.
3. Le distanze minime previste per ciascun ambito extraurbano in conformità al DPR 26 aprile 1993, n. 147, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole del PGT, ovvero, più in generale, quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
4. Non sono computate, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, le cabine elettriche.

5. Nella determinazione degli arretramenti viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

#### 11.8 Superficie fondiaria (SF)

1. Per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico contenente i tipi di misura continua e contigua di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade non evidenziata con specifica rappresentazione grafica e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel PGT o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di piani attuativi. Per area di pertinenza s'intende la superficie risultante dal rapporto tra il volume ovvero la slp esistenti di un edificio e l'indice urbanistico prescritto per l'ambito in cui è inserito l'edificio stesso.
2. In sede di rilascio del titolo abilitativo, vengono computate, al fine del calcolo del peso insediativo, le aree edificabili non vincolate a destinazione pubblica dal PdS, che i proprietari cedono in proprietà o assoggettano all'uso pubblico al Comune per opere di urbanizzazione e servizi d'interesse collettivo.
3. Sono irrilevanti le alienazioni successive all'entrata in vigore delle presenti norme che riducano la superficie di pertinenza degli edifici esistenti nel rispetto degli indici urbanistici previsti in ogni singolo ambito.

#### 11.9 Superficie territoriale (ST)

1. Per superficie territoriale s'intende la superficie risultante da rilievo topografico contenente i tipi di misura dei comparti individuati con apposito perimetro nelle tavole grafiche di piano.
2. A tale superficie, escludendo le sedi stradali pubbliche comprese nel perimetro, andrà applicato l'indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile, sia in termini volumetrici che in termini di slp.

#### 11.10 Superficie utile (SU)

1. La superficie utile deve essere computata conformemente alle disposizioni di cui al DM 10 maggio 1977, n. 801, e s.m. e i., così come specificata nei successivi decreti ministeriali, delibere e circolari regionali vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

## ART. 12      RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, LR 12/05 e s. m. e i., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 8, delle presenti norme. Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo; ad eccezione di quanto di seguito prescritto dal presente articolo, esso è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui alle presenti norme.
3. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articoli 63 e 64, tutti gli ambiti di trasformazione individuati dal DdP del PGT.
4. I volumi di sottotetto di edifici preesistenti negli ambiti di trasformazione alla data di adozione delle presenti norme già oggetto di recupero ai fini abitativi ai sensi della LR 15/96 ovvero del titolo IV, capo I, della LR 12/05 e s. m. e i. non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei 10 anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

## ART. 13      DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. In tutto il territorio comunale, ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici (comprese le opere di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti) con destinazione - anche parzialmente - residenziale dovrà garantire una quota (da calcolarsi sull'intero edificio) di alloggi aventi superficie utile non inferiore a 60,00 mq.
2. In attuazione di titolo abilitativo la quota di cui al precedente comma, arrotondata per difetto, dovrà essere garantita nel 80% del numero delle unità abitative previste (il restante 20% potrà avere dimensioni inferiori).  
La presente norma non si applica:
  - a) in casi d'interventi d'edilizia residenziale pubblica (ERP);
  - b) per interventi di ristrutturazione o ampliamento d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme nel caso si recuperi o si realizzi un numero complessivo d'unità abitative non superiore a tre.
3. La superficie utile di cui al precedente comma 1 sarà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al DM 801/77 e s.m. e i. e alla legislazione regionale vigente.

## ART. 14 DEFINIZIONE DEGLI INDICI

### 14.1 Indice territoriale (IT)

1. L'indice territoriale è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie territoriale (come definita ai sensi del precedente articolo 11, punto 11.9) attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul comparto (definito ai sensi del precedente articolo 11, punto 11.3).
2. L'indice si applica:
  - a) nei casi in cui l'intervento edilizio autorizzabile con permesso di costruire debba essere preceduto obbligatoriamente da un piano attuativo;
  - b) nei casi in cui l'intervento edilizio sia autorizzabile con permesso di costruire convenzionato.

### 14.2 Indice fondiario (IF)

1. L'indice fondiario è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria (come definita ai sensi del precedente articolo 11, punto 11.8) attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul lotto (definito ai sensi del precedente articolo 11, punto 11.3).
2. Tale indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile in sede di rilascio di singoli permessi di costruire.
3. Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti dimostrato con specifico rilievo e computato conformemente a quanto previsto nel precedente articolo 11, punto 11.3.
4. Qualora venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio costruito e resta vincolata alla non edificazione (sino alla sostituzione del volume realizzato ovvero all'eventuale aumento degli indici di piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo dei nuovi volumi da realizzare.

### 14.3 Indice fondiario aggiuntivo al volume preesistente

1. E' il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile aggiuntivo al valore del volume edificato preesistente. L'indice fondiario aggiuntivo è un parametro fisso ed indipendente dalla quantità e destinazione d'uso dell'edificato preesistente sul lotto alla data di adozione delle presenti norme.

### 14.4 Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. E' il coefficiente percentuale moltiplicativo della superficie fondiaria attraverso l'applicazione del quale si ottiene la slp massima insediabile con permesso di costruire, semplice o convenzionato.

### 14.5 Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. E' il coefficiente percentuale moltiplicativo della superficie territoriale attraverso l'applicazione del quale si ottiene la slp massima insediabile in un comparto di piano attuativo.

### 14.6 Indice o rapporto di copertura (RC)

1. E' il rapporto fra la superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo.

2. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici che s'intende conservare.

#### 14.7 Volume predeterminato

1. E' il valore assoluto di volume, come definito all'art. 11, punto 11.3, eventualmente prescritto per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui è riferito.

#### 14.8 Utilizzazione predeterminata

1. E' il valore assoluto di slp, come definita all'articolo 11, punto 11.4, eventualmente prescritto per ogni singolo lotto o comparto.
2. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui viene riferito.

#### 14.9 Copertura predeterminata

1. E' il valore assoluto di superficie coperta, come definita all'articolo 11, punto 11.2, per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o superficie territoriale cui viene riferito.

#### 14.10 Incremento nei lotti saturi

1. Si intendono saturi i lotti in cui il rapporto fra i valori edificati (volume, slp, SC) e la superficie fondiaria determina un indice maggiore o uguale a quello definito per l'ambito di piano.
2. Nel caso gli indici prevedano pluralità di parametri di incremento nei lotti saturi (volume, slp, SC) l'intervento d'ampliamento deve rispettare il limite massimo di tutte le percentuali di maggiorazione.

#### 14.11 Valori/parametri preesistenti

1. Nelle presenti NTA, il richiamo a valori e/o parametri preesistenti si riferisce all'effettiva consistenza dei fabbricati legittimamente autorizzati e già edificati alla data di adozione delle presenti norme. Qualora richiamati, tali valori si devono intendere relativi ad altezza massima, slp complessiva (o volume, esclusivamente nel caso di edifici o locali residenziali), superficie coperta dell'edificio rilevato alla data d'adozione delle presenti NTA.

#### 14.12 Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (OOU I) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 3 dell'articolo 44 della LR 12/05 e s. m. e i.:
  - a) strade;
  - b) spazi di sosta o di parcheggio;
  - c) fognature;
  - d) rete idrica;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - g) pubblica illuminazione;
  - h) spazi di verde attrezzato.
2. Queste aree, oltre ad essere asservite all'uso pubblico o cedute alla Pubblica Amministrazione, potranno essere gravate da servitù prediali.

#### 14.13 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (OOU II) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 4 dell'articolo 44 della LR 12/05 e s. m. e i.:
  - a) asili nido e scuole materne;
  - b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - c) mercati di quartiere;
  - d) presidi per la sicurezza pubblica;
  - e) delegazioni comunali;
  - f) chiese e altri edifici religiosi;
  - g) impianti sportivi di quartiere;
  - h) aree verdi di quartiere;
  - i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
  - l) cimiteri.

#### 14.14 Volumi di edifici di carattere produttivo

1. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L 24 marzo 1989, n. 122, e dell'articolo 66 della LR 12/05 e s. m. e i., i volumi di nuovi edifici a destinazione artigianale, industriale, direzionale e commerciale, sono definiti dal prodotto tra la superficie lorda di pavimento e l'altezza teorica di 3,00 m.

#### 14.15 Permesso di costruire convenzionato (PdCc)

1. Il permesso di costruire convenzionato (PdCc) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del PGT ai sensi del DPR 380/01, articoli dal 11 al 15, e dagli articoli 10 e 36, comma 2, della LR 12/05 e s. m. e i..
2. Alla domanda di permesso di costruire (o alla presentazione di denuncia di inizio attività) deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'articolo 46 della LR 12/05 e s. m. e i..
3. La convenzione urbanistica dovrà recepire le indicazioni dell'Ufficio Tecnico in applicazione degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, che verranno periodicamente determinati dalla stessa contestualmente ai valori di monetizzazione dei servizi pubblici e comunicati al responsabile dell'UTC. I valori di monetizzazione potranno essere univoci ovvero diversificati per settori del territorio comunale e/o per destinazione dell'intervento.
4. Gli indirizzi di cui al precedente comma 3 stabiliranno gli obiettivi per il completamento del sistema dei servizi pubblici comunali in attuazione degli interventi non specificamente programmati (per localizzazione e/o tipologia) dal PdS del PGT, sulla base di carenze urbanizzative rilevate o necessità legate al progetto urbano del Comune, da scompularsi parzialmente o totalmente dalla monetizzazione delle quote dovute come servizi pubblici e/o servizi pubblici di qualità.
5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione delle quote per servizi pubblici dovute e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, in presenza degli indirizzi di cui al precedente comma 3 forniti dall'Amministrazione Comunale, la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo, da allegare alla denuncia di inizio attività o al permesso di costruire.

#### 14.16 Parcheggi ai sensi dell'articolo 9 della L 122/89

1. L'articolo 9 della L 122/89 (autorimesse in deroga agli strumenti urbanistici), fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, potrà essere applicato esclusivamente per gli immobili, residenziali e non, già esistenti alla data di adozione delle presenti norme e comunque anche in misura eccedente 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti.

## ART. 15      CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI

### 15.1   Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del permesso di costruire

1.     Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista la cessione gratuita d'aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scapito degli oneri di urbanizzazione nella misura prevista dalle tabelle comunali. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento urbanizzativo, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.
2.     Tutte le aree di nuova edificazione dovranno prevedere, contestualmente all'attuazione d'interventi edilizi, la realizzazione d'idonee opere di fognatura ed i reflui dovranno confluire nel sistema di collettamento e depurazione secondo il Piano Regionale di Risanamento delle Acque (PRRA) ed il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152.
3.     Quanto di cui ai precedenti commi è da intendersi prescrittivo salvo dimostrata ed accertata autosufficienza urbanizzativa dell'edificio oggetto di titolo abilitativo.

### 15.2   Definizione di grave insufficienza urbanizzativa

1.     Costituisce grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) l'insufficienza di almeno una delle seguenti infrastrutture specifiche:
  - a)     acquedotto;
  - b)     fognatura;
  - c)     rete energia elettrica;
  - d)     rete del gas.

### 15.3   Grave insufficienza della rete stradale

1.     S'intende l'esistenza di una rete stradale di larghezza inferiore a 5,00 m, salvo comprovata impossibilità di adeguamento della sezione stradale stessa e ad esclusione degli ambiti appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione. Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del titolo abilitativo, salvo impegno da parte dell'istante di eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada all'interno del tessuto urbano consolidato definito dal PGT. All'esterno del tessuto urbano consolidato l'Ufficio Tecnico Comunale valuterà la funzionalità della viabilità esistente, emanando eventuali prescrizioni d'adeguamento.

## ART. 16 USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

### 16.1 Usi del territorio

1. Per usi del territorio e degli edifici compatibili con le destinazioni consentite dalle presenti norme, s'intendono le opere edilizie o le modificazioni dei suoli previste o consentite nei diversi ambiti del PGT.

### 16.2 Destinazioni

1. Per usi o destinazioni esistenti, s'intendono quelli cui sono adibiti i complessi edilizi con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, anche a seguito di verifica del loro effettivo utilizzo, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto precedentemente all'adozione del piano, per gli edifici che non siano stati oggetto di titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso. Per gli edifici non accatastrati dovrà essere prodotta un'autocertificazione da parte del proprietario attestante le destinazioni d'uso.

### 16.3 Elenco delle destinazioni d'uso

#### 1. RESIDENZA

##### 1a: residenza extra agricola

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, etc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve, nel rispetto delle presenti norme di attuazione, le edificazioni residenziali esistenti con i relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme.

##### 1b: residenza agricola

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola. Tale qualificazione spetta soltanto a nuove edificazioni nelle aree agricole ovvero agli edifici ivi esistenti espressamente individuati e riconosciuti.

Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione d'edifici a destinazione agricola produttiva. La slp di ciascuna residenza non potrà superare i 200,00 mq e dovrà rispettare i disposti di cui all'articolo 9 del DL 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella L 26 febbraio 1994, n. 133, e s.m. e i..

##### 1c: residenza extra agricola in aree agricole, etc

Sono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito d'aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in area agricola (semplice o di salvaguardia, ovvero in area di salvaguardia e – comunque – nelle aree extraurbane appositamente previste dalle tavole grafiche del PGT), ma espressamente riconosciuto come non adibito all'uso agricolo.

##### 1d: residenza di servizio

Sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive, commerciali-direzionali, turistico-ricettive. Gli alloggi devono avere vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto con gli immobili delle attività non residenziali di cui sono pertinenza.

##### 1e: residenza non riconosciuta negli ambiti di piano

Sono gli edifici destinati, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi non pertinenziali ad alcuna attività produttiva o commerciale e ricompresi in ambiti di piano non destinati prevalentemente alla residenza.

## 2. TURISMO

### 2a: alberghi (hotel)

Aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante. Le aziende alberghiere si definiscono alberghi quando offrono alloggio prevalentemente in camere. Con la destinazione 2a le presenti norme – ai sensi della LR 15/07 – assimilano le seguenti sottocategorie.

- Villaggio albergo  
Albergo caratterizzato dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso inserito in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago degli ospiti.
- Albergo meubl  (o garni)  
Albergo che fornisce solo il servizio di alloggio, normalmente con prima colazione e bar, senza ristorante.
- Albergo – dimora storica  
Albergo la cui attivit  si svolge in immobile di pregio storico o monumentale, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle (secondo gli allegati A e B della LR 15/07).
- Albergo – centro benessere  
Albergo dotato di impianti e attrezzature adeguati per fornire agli ospiti servizi specializzati per il relax, il benessere e la rigenerazione fisica, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle (secondo gli allegati A e B della LR 15/07).

### 2b: residenze turistico-alberghiere (RTA)

Aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante. Le aziende alberghiere si definiscono residenze turistico-alberghiere quando offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o pi  locali, dotati di servizio autonomo di cucina. Per le residenze turistico alberghiere la durata del periodo di permanenza non pu  essere inferiore a sette giorni.

### 2c: motel

Albergo che fornisce il servizio di autorimessa, con box o parcheggio, per tanti posti macchina o imbarcazione quante sono le camere o suites degli ospiti maggiorate del 10% nonch  i servizi di ristorante o tavola calda o fredda e di bar; fornisce inoltre servizi di primo intervento di assistenza ai turisti motorizzati e di rifornimento carburante anche mediante apposite convenzioni con operatori situati nelle vicinanze dell'esercizio.

### 2d: villaggi turistici

Aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento. Nei villaggi turistici   consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di propri mezzi mobili di pernottamento, purch  in misura non superiore al 30% del numero complessivo delle piazzole autorizzate. I villaggi turistici all'interno dei quali sono presenti strutture ricreative ed attrezzature sportive di carattere permanente e di costruzione non precaria, aventi estensione minima pari al 30% della superficie totale, possono utilizzare in forma aggiuntiva la denominazione di centro vacanze.

### 2e: campeggi

Aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento. Nei campeggi   consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purch  in misura non superiore al 30% del numero complessivo delle piazzole autorizzate. I campeggi all'interno dei quali sono presenti strutture ricreative ed attrezzature sportive di carattere permanente e di costruzione non precaria, aventi estensione minima pari al 30% della superficie totale, possono utilizzare in forma aggiuntiva la denominazione di centro vacanze.

#### 2f: aree di sosta

Aziende ricettive all'aria aperta riservate esclusivamente alla sosta ed al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzate dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada. La sosta è consentita per un periodo massimo di quarantotto ore consecutive.

Ai sensi della LR 15/07 rientrano fra le attività ricettive non alberghiere le case ed appartamenti per vacanze ed i bed & breakfast.

Si intendono per case ed appartamenti per vacanze le strutture ricettive gestite in modo unitario, in forma imprenditoriale (ovvero qualora il soggetto abbia la disponibilità, anche temporanea, di un minimo di tre appartamenti situati nel medesimo territorio comunale) ed organizzate per fornire alloggio e servizi, con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi e non inferiori a sette giorni, in unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari. Le case ed appartamenti per vacanze devono rispettare quanto disposto dall'articolo 44 della LR 15/07.

L'utilizzo di case ed appartamenti per vacanze secondo le modalità previste dalla LR 15/07 non comporta modifica di destinazione d'uso dei medesimi ai fini urbanistici.

Si intendono per bed & breakfast le attività di carattere saltuario svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione. Per l'esercizio dell'attività devono essere rispettate, in particolare, le prescrizioni di cui all'articolo 45 della LR 15/07.

Le case ed appartamenti per vacanze ed i bed & breakfast sono ammesse in tutto il territorio comunale (ad eccezione degli ambiti territoriali artigianali/industriali) nell'ambito di edifici a destinazione esclusivamente residenziale urbanisticamente conformi alle previsioni di piano (ad eccezione di edifici preesistenti in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ovvero gravati da qualsivoglia ulteriore vincolo che pregiudichi l'incolumità delle persone).

Tali attività ricettive non alberghiere sono intraprese previa denuncia di inizio di attività, ai sensi dell'articolo 19 della L 241/90. Il loro esercizio è subordinato all'ottemperanza di quanto disposto dalla sezione VI del titolo III, capo I, della LR 15/07.

### 3. DIREZIONALE

#### 3a: complessi per uffici

Sono le attività inerenti alla produzione di servizi svolte in organismi edilizi (autonomi e non), ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati. Tali attività consociate in unità tipologiche a prevalente destinazione direzionale consistono in uffici, studi professionali, ambulatori, etc., a carattere privato; le banche e le sedi d'attività finanziarie d'interesse generale, di qualunque dimensione, s'intendono comprese nella tipologia di cui al presente comma.

#### 3b: studi professionali

Sono le attività inerenti alla produzione di servizi, rivolti sia alle persone che alle imprese, a basso concorso di pubblico. Pur senza definire una specifica soglia dimensionale, soddisfano il requisito singole unità immobiliari costituenti parte di unità tipologiche polifunzionali, caratterizzate dal frazionamento delle singole destinazioni d'uso.

#### 3c: uffici complementari ad altre attività

Sono le attività direzionali connesse e complementari allo svolgimento d'attività produttive o commerciali costituendone una specifica pertinenzialità che dovrà essere obbligatoriamente riconosciuta con vincolo registrato e trascritto.

#### 4. COMMERCIALE

##### 4a: esercizi di vicinato

1. Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a:
  - a) 150 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti;
2. I centri di telefonia in sede fissa sono assimilabili agli esercizi di vicinato e, pertanto, sono ammessi nelle zone a destinazione urbanistica compatibile per la destinazione in oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 98bis della LR 12/05 e s. m. e i., ad esclusione di quanto compreso nei Nuclei di Antica Formazione e degli ambiti territoriali a prevalente destinazione produttiva, così come delimitati dal PdR. Per i centri di telefonia in sede fissa valgono le seguenti disposizioni:
  - a) un centro di nuovo insediamento deve distare da un altro almeno 3.000,00 metri da misurarsi considerandone la distanza in linea d'aria;
  - b) in deroga a quanto previsto dalle presenti norme al punto 2 degli articoli inerenti gli ambiti tipologici, qualora sia ammessa la destinazione d'uso "4a - esercizi di vicinato", devono essere obbligatoriamente reperiti per ogni attività parcheggi privati per un minimo di 10 posti auto;
  - c) deve essere rispettato quanto previsto dalla LR 6/06 e s. m. e i., nonché quanto prescritto dal regolamento locale d'igiene vigente;
  - d) i centri di telefonia in sede fissa sono ammessi sul territorio comunale nel numero di uno ogni 15.000 abitanti.

##### 4b: media distribuzione di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 600 mq.

Medie strutture di vendita di tipo superiore: singoli esercizi e centri commerciali con superficie di vendita superiore ai 600 mq ed inferiore a 1.500 mq.

##### 4c: grande distribuzione di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

##### 4d: centro commerciale

Il centro commerciale si caratterizza, in tutto o in parte, per i seguenti elementi:

- a) unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- b) destinazione specifica o prevalente della struttura;
- c) spazi di servizio gestiti unitariamente;
- d) infrastrutture comuni. Si richiamano, a titolo esemplificativo, come rientranti nella definizione sopra richiamata i seguenti casi:
  - 1) insediamento commerciale costituito da un solo edificio, comprendente anche eventuali spazi pedonali, con accessibilità ad un insieme d'esercizi commerciali al dettaglio integrati da attività paracommerciali e di servizio;
  - 2) insediamento commerciale costituito da un'aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato, con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
  - 3) insediamento commerciale costituito da un'aggregazione, in aree commerciali contigue, di più edifici che per la loro particolare localizzazione lungo il medesimo asse viario o in zone determinate del territorio comunale si configurano come parchi commerciali. Si considera parco commerciale un insieme di almeno due medie o grandi strutture ubicate in aree contigue, sul medesimo asse viario e con un sistema d'accessibilità comune;
  - 4) insediamento concepito ed organizzato per assolvere ad una funzione specifica diversa da quella commerciale (es. intrattenimento) dove è prevista una superficie di vendita complementare rispetto alla funzione principale per cui è stato progettato l'immobile superiore al 20% della slp.

Il ricorrere di tali elementi deve essere verificato in ogni caso, qualunque sia la formula o la dizione commerciale (outlet, factory outlet, centro tematico, centro misto, parco commerciale,

stocchista, spaccio e similari) adottata dal promotore o dal titolare in sede d'esame della domanda, tenendo anche conto degli esercizi preesistenti o solo autorizzati.

Non è considerato centro commerciale l'insieme degli esercizi e d'altre attività di servizio che s'affacciano su vie e piazze pubbliche, compresi i mercati su aree pubbliche, comprese piazze e strade pubbliche previste da convenzione urbanistica allegata al piano attuativo.

#### 4e: autosaloni ed esposizioni merceologiche

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della slp (qualora questa non sia superiore a 1.500 mq) e nella misura di 1/4 della slp, qualora questa sia superiore al predetto limite.

#### 4f: pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono gli esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere. Sono pubblici esercizi i ristoranti, le trattorie, le tavole calde, le pizzerie, le birrerie, i bar, i pub, i caffè, le gelaterie, le pasticcerie e tutte le ulteriori attività similari. Rientrano altresì nella categoria quegli esercizi la cui somministrazione di alimenti e/o bevande avviene congiuntamente con attività d'intrattenimento e svago con funzione accessoria (sale da ballo, da giuoco, etc., annesse ad esercizi pubblici fra quelli elencati precedentemente).

#### 4g: distributori di carburante

Le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti.

## 5. PRODUTTIVO

#### 5a: produttivo extra agricolo in aree extraurbane

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva collocati in area agricola, anche di salvaguardia paesistica e/o ambientale, ma espressamente riconosciuti come non adibiti all'uso agricolo.

#### 5b: artigianato di servizio

Comprende tutte le attività produttive di servizio non moleste per emanazione di qualunque tipo e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. Nella destinazione, sono compresi gli uffici amministrativi della ditta. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome incompatibili con le caratteristiche di decoro dei NAF e dei quartieri residenziali esterni.

#### 5c: attività non riconosciuta negli ambiti di piano

Sono gli edifici destinati ad usi produttivi non di servizio e ricompresi negli ambiti di piano non destinati in modo prevalente alle attività produttive artigianali ed industriali.

#### 5d: artigianato e industria

Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte. Inoltre, si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta ed i depositi funzionali alle predette attività, ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì comprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri, nonché il commercio all'ingrosso.

#### 5e: depositi a cielo aperto

Sono essenzialmente costituiti da aree libere, con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio degli stessi.

## 6. AGRICOLO

### 6a: depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola

Sono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole ed allo stoccaggio di materie e prodotti connessi all'attività, nonché le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione aziendale.

### 6b: allevamenti zootecnici famigliari

Ai sensi della DGR 6/34964 del 6 marzo 1998 per allevamenti di tipo familiare si intendono gli insediamenti aventi come scopo il consumo diretto familiare e purché non ospitino stabilmente più di 100 capi in totale per le varie specie di piccoli animali da cortile e purché non ospitino più di una tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, caprini, etc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.

### 6c: allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

Sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:

- a) bovini (tranne vitelli e carne bianca), equini: numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 900,00 q;
- b) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100,00 q;
- c) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 q;
- d) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 1.000,00 q;
- e) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore ai 100,00 q;
- f) allevamenti e pensioni di cani con numero massimo di 10 capi.

### 6d: allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto 6c

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi e cani con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria "6c", nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia.

### 6e: serre

Sono gli organismi edilizi nei quali si realizza un ambiente artificiale mediante il controllo dell'illuminazione, della temperatura e dell'umidità in modo da garantire costantemente condizioni climatiche favorevoli per il conseguimento di produzioni intensive ortofrutticole e florovivaistiche, di carattere semipermanente che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli. Hanno generalmente struttura metallica fissa, con tamponamenti in vetro sia per le pareti sia per le falde di copertura "a capanna".

### *Coperture stagionali*

Sono caratterizzate dalla necessaria temporaneità nell'installazione dei manufatti, rapportate al ciclo delle colture agricole da proteggere. Si tratta di strutture completamente removibili, sostenute da montanti tubolari semplicemente infissi nel terreno con tamponamenti costituiti da teli in materiale plastico o reti antigrandine.

### 6f: attività agrituristica

Comprendono i fabbricati agricoli ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l'attività sportiva.

## 7. STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

### 7a: discoteche, sale da ballo e pubblici esercizi per lo svago

Si intendono tutti gli spazi destinati al ballo ed i relativi servizi connessi individuati in edifici autonomi e non consociati in unità tipologiche aventi diverse destinazioni (discoteche, sale da ballo, locali notturni). Rientrano nella categoria gli stabilimenti balneari e tutti gli esercizi similari.

#### 7b: parcheggi privati

Sono parcheggi privati a rotazione e con gestione convenzionata non legati con vincolo pertinenziale ai sensi della L. 122/89 ovvero con valore autonomo. Tali parcheggi possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività produttive, commerciali e servizi d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza.

I parcheggi si devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio, con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio. Per superficie di parcheggio s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di 5,00 m x 2,50 m (ovvero di 2,00 x 5,00 m in caso di spazi in linea in fregio alla viabilità esistente).

Sono ammessi, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.

#### 16.4 Integrazioni alle destinazioni d'uso secondo il PdS

1. Le destinazioni d'uso ammesse dagli specifici articoli normativi degli ambiti di trasformazione possono essere integrate dalle funzioni per servizi pubblici o di interesse pubblico secondo quanto eventualmente e puntualmente specificato dal PdS del PGT.

#### ART. 17 PROGETTI DI PIANI ATTUATIVI

1. La documentazione dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nella DGR del 25 luglio 1997, n. 6/30267.
2. Documenti da allegare alla richiesta di piano attuativo:
  - a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
  - b) schema di convenzione contenente:
    1. l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
    2. l'impegno per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, comprensivi di quelli compensativi;
    3. la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;
    4. la modalità ed i tempi d'attuazione;
  - c) stralcio dello strumento urbanistico vigente (e delle relative disposizioni normative) con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
  - d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano attuativo;
  - e) planimetria dello stato di fatto (in scala 1:500) della zona interessata dal piano attuativo con l'individuazione:
    1. delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento;
    2. delle presenze naturalistiche ed ambientali;
    3. degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
    4. per eventuali edifici, rilievo con quote, sezioni e prospetti (in scala 1:100);
  - f) relazione paesistica in conformità ai disposti di cui alla DGR 8 novembre 2002, n. 7/11045, e allegato piano di contesto paesistico;
  - g) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico o secondo le prescrizioni di cui all'articolo 9 delle presenti norme;
  - h) progetto planivolumetrico (in scala 1:500, ovvero di maggior dettaglio), con:
    1. l'individuazione delle aree ad uso pubblico e di quelle da cedere al Comune;
    2. l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
    3. l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna costruzione od impianto destinati ad uso diverso nell'ambito della volumetria e superficie complessiva del piano;
  - i) esemplificazione dei profili altimetrici;

- j) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, nonché la conformità degli scarichi secondo il titolo V, capo IV, articolo 52 della LR 12 dicembre 2003, n. 26;
  - k) per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n. 227; in particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ente erogante l'energia elettrica che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'A.C. esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area oggetto di lottizzazione.
  - l) copia della documentazione dovrà essere presentata obbligatoriamente su supporto informatico in formato vettoriale georeferenziato (formato DWG o compatibile);
  - m) fotoinserimento;
  - n) documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola;
  - o) documentazione di previsione di impatto acustico ovvero la valutazione previsionale di impatto acustico nei casi previsti dalle NTA del Piano di Zonizzazione Acustica.
3. Piani paesistici di contesto:
- a) si dovrà 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 quelle oggetto d'intervento contenute entro coni visuali significativi;
  - b) si dovrà consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
  - c) si dovranno presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
  - d) si dovrà prevedere un approfondito progetto del verde.

## ART. 18 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO

1. Gli edifici devono rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale (in attuazione delle Direttive europee) vigente in materia ed in particolare:
  - Legge Regionale 21 dicembre 2004, n. 39 e s.m. e i.;
  - Legge Regionale 20 aprile 1995, n. 26 e s.m. e i.;
  - Decreto Legislativo 18 febbraio 2005, n. 59 e s.m. e i.
  - D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m. e i.;
  - DGR 26 giugno 2007, n. 8/5018
  - DGR 31 ottobre 2007, n. 8/5773
  - D.Lgs 30 maggio 2008, n. 115 e s.m. e i.;
  - DGR 22 dicembre 2008, n. 8/8745
  - Decreto dirigenziale della Regione Lombardia del 7 agosto 2008, n. 8935.

### A Requisiti di prestazione energetica del sistema edificio-impianto

- 1) Per gli edifici di cui, a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento, verrà presentata la denuncia di inizio attività o la domanda finalizzata a ottenere il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, ampliamento volumetrico, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente e per gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito, si procede, in sede progettuale, alla determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o il riscaldamento,  $EP_H$ , ed alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limite che sono previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale.
- 2) Nel caso di ampliamenti volumetrici, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente e nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, la verifica si applica:
  - i) all'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico;
  - ii) all'ampliamento volumetrico o al sottotetto, qualora questi siano serviti da un impianto termico ad essi dedicato.
- 3) Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito, ove si ometta di ristrutturare l'impianto termico, si può procedere, in alternativa alle sole verifiche, effettuate sulla sola parte dell'edificio oggetto dell'intervento, senza applicare la maggiorazione del 30% sulle trasmittanze termiche limite delle strutture opache. Le verifiche previste al presente punto devono essere opportunamente documentate nella relazione tecnica di calcolo prevista dalla normativa vigente.

### B Certificazione energetica degli edifici

- 1) Per le procedure ed i contenuti riguardanti la certificazione energetica si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.
- 2) La certificazione energetica ha come obiettivo di rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio, consentendo ai potenziali residenti di comprendere in maniera trasparente ed immediata i costi di gestione dell'edificio.
- 3) Gli edifici per i quali, a decorrere dal 1° settembre 2007, verrà presentata la denuncia di inizio attività o la domanda finalizzata ad ottenere il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'attestato di certificazione energetica, mentre gli edifici

sottoposti ad ampliamento volumetrico, il cui volume lordo a temperatura controllata o climatizzato risulti superiore al 20% dell'esistente, nonché nei casi di recupero a fini abitati vidi sottotetti esistenti, devono essere dotati di attestato di certificazione energetica.

- 4) Contestualmente alla presentazione della richiesta del titolo abilitativo il proprietario, o chi ne ha titolo, presenta la nomina del certificatore energetico.
- 5) Il proprietario, o chi ne ha titolo, a lavori ultimati, dovrà depositare l'attestato di certificazione energetica, redatto da un soggetto certificatore, presso il comune che rilascerà una copia dello stesso per accettazione.
- 6) L'attestato di certificazione energetica (ACE) è parte integrante della procedura di riconoscimento dell'agibilità di un edificio.

L'Attestato di Certificazione Energetica riporterà anche altre informazioni relative a fabbisogno e consumi:

Informazioni relative all'uso di tecnologie impiantistiche efficienti:

- generatori di calore ad alta efficienza;
- sistemi di riscaldamento radianti;
- sistemi di regolazione locale;
- sistemi di recupero dell'aria di ventilazione;
- sistemi di cogenerazione;
- pompe di calore;
- sistemi di controllo dell'illuminazione;
- sistemi di illuminazione a basso consumo;
- sistemi di automazione degli impianti.

Informazioni relative all'impiego di tecnologie per l'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia:

- sistemi fotovoltaici;
- sistemi fotovoltaici integrati;
- impianti solari termici per integrazione al riscaldamento;
- impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari;
- impianti termici a biomassa;
- sistemi solari passivi;
- tecniche di raffrescamento passivo.

## C Targa energetica

1. Come previsto dal DR 2598/09 la targa energetica è rilasciata dall'Organismo Regionale di Accreditamento e va richiesta dal certificatore energetico in fase di chiusura del certificato. Nel caso in cui sia previsto il rilascio della targa energetica quest'ultima deve essere esposta in un punto dell'edificio che ne garantisca la massima visibilità e riconoscibilità, dovrà inoltre permettere l'identificazione dell'edificio alla quale si riferisce.

## D Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, etc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di cui al punto G.2, comma 5, del presente articolo e che dimostrino attraverso i necessari calcoli energetici la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale attraverso lo sfruttamento attivo dell'energia solare o la funzione di

spazio intermedio, fatto salvo quanto previsto dalle NTA per gli ambiti di interesse storico-monumentale.

4. I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di trombe, muri collettori, captatori in copertura, etc.) sono considerati volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini volumetrici.

#### E Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il titolo abilitativo viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda, per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione, un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n. 2.

#### F Ombre portate

1. Negli interventi edilizi derivanti da piani attuativi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e dalle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista. Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

#### G Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico

1. Secondo le disposizioni di cui alla DGR 8/8745, per risparmio energetico si intende la quantità di energia risparmiata determinata mediante una misurazione di una stima del consumo prima e dopo l'attuazione di una o più misure di miglioramento dell'efficienza energetica, assicurando nel contempo la normalizzazione delle condizioni esterne che influiscono sul consumo.

##### G.1 Norme, ambito d'applicazione, sanzioni

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle disposizioni vigenti in materia a livello nazionale e regionale.

##### G.2 Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili

1. Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di titolo abilitativo.
2. Nella predisposizione degli impianti per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso, vale il comma 1 del presente articolo.
3. La presente norma è raccomandata per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento; per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale; per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e

ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

4. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi meno utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a sud, sud-ovest, mentre ad est saranno minori e a nord saranno ridotte al minimo indispensabile.  
E' prescritto l'impiego di sottoreti a basso consumo energetico nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza definiti nella normativa vigente.  
Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.
5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva secondo quanto indicato al punto D, comma 3, del presente articolo. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
  - a) siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio (nuovo o esistente) valorizzandolo;
  - b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
  - c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore  $\geq$  di 5 mm;
  - d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
  - e) devono essere progettati con una esposizione sud, sud-est o sud-ovest e la captazione della luce solare non deve essere ostacolata da ombre riportate di altri edifici o alberature;
  - f) devono costituire un ambiente ibrido tra interno ed esterno, non riscaldato, delimitato da superfici vetrate che hanno la funzione di captare il calore dell'irraggiamento in modo tale che quest'ultimo venga immagazzinato e trasmesso all'interno dell'abitazione;
  - g) il fattore medio di luce diurna  $\eta_m$ , nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque  $\eta_m \geq 2$ ;
  - h) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
  - i) il progetto architettonico redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato dal Responsabile del Procedimento. Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Per guadagno s'intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
  - l) per essere considerato volume tecnico e quindi escluso dai computi volumetrici è necessario che il beneficio risulti necessariamente condizionato alla sussistenza dei

presupposti di legge, cosicché non deve avere una destinazione d'uso abitativa e neppure le caratteristiche di un vano d'abitazione (impianto di riscaldamento, climatizzazione).

6. E' suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.
7. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunioni, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è raccomandata l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.
8. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione totale o ristrutturazione con demolizione è obbligatoria l'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%. Fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica fondiaria e di tutela paesaggistica il dimensionamento della superficie captante potrà essere eseguito utilizzando appositi schemi di calcolo.
9. I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest fatti salvi impedimenti di tutela paesaggistica rispettando le seguenti indicazioni:
  - I collettori solari dovranno essere integrati con l'architettura dell'edificio;
  - I serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
  - Nel caso di coperture piane i pannelli e i loro serbatoi potranno essere installati con l'inclinazione ritenuta ottimale, purchè non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.  
Le prescrizioni del presente articolo si intendono rispettate se la quota parte di energia termica che deve essere fornita dal solare termico, venisse fornita in alternativa con risorse geotermiche o da pompe di calore a bassa entalpia (con esclusione di quelle aria-aria) in coerenza con l'articolo 10 della LR 24/06 o dalle biomasse. A tal fine le biomasse devono essere utilizzate nel rispetto delle disposizioni che Regione Lombardia emana ai sensi dell'art. 11 della LR 24/06 e dei Piani d'Azione per il contenimento e la prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico adottati ai sensi del G.lgs. 351/1999. In questo caso deve comunque essere dimostrata, attraverso un bilancio energetico che deve essere allegato al progetto, l'equivalenza in termini di energia da fonte rinnovabile prodotta che deve coprire comunque il 50% del fabbisogno.
10. per gli edifici residenziali di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio l'uso di impianti solari fotovoltaici per la produzione di 1 kW picco di energia elettrica.  
Per gli edifici industriali, artigianali e commerciali di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio l'utilizzo di impianti solari fotovoltaici per la produzione di 5 kW picco di energia elettrica.

### G.3 Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si raccomanda di effettuare la contabilizzazione obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

2. La norma di cui al comma precedente è riferita a tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzanti sistemi autonomi; per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

3. Impianti centralizzati di produzione del calore  
E' obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati, dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi, negli edifici con più di 4 unità abitative, nei casi di:
  - nuova costruzione;
  - ristrutturazione
  - completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato esistente;

E' vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati esistenti con caldaie singole.

#### G.4 Risparmio energetico nel periodo invernale ed estivo

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione dei consumi per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento degli impianti e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
2. Vanno rispettati tutti i parametri previsti dalla normativa vigente in campo energetico:
  - a) per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla L 10/91 e s.m.e.i
  - b) per gli edifici esistenti qualsiasi intervento sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) comporta il rispetto delle norme contenute nel precedente punto.
3.
  - a) E' consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15,00 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30,00 cm per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà;
  - b) i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (slp), del volume e del rapporto di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni normative richiamate al primo comma dell'articolo 18.
4. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.
5. Scomputo muratura e verifica dei parametri urbanistici  
Come previsto dall'art. 12 della LR 33/07, a integrazione dell'art. 1 della LR 26/95 e DGR 115/08, i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (slp), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate attraverso una pre-certificazione firmata da un Tecnico abilitato, superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni della Dgr 8/5773 e ssmi.

#### G.5 Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. Al fine della riduzione del consumo idrico si raccomanda di introdurre la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento idropotabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. La raccomandazione di cui al punto precedente va applicata a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento delle reti di distribuzione dell'acqua potabile.
3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (parte III, sezione III, titolo I, articolo 146 del D.Lgs 152/06 e s.m. e. i.).

**G.6 Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico**

1. Al fine della riduzione del consumo idrico, è fatto obbligo l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.
2. Il provvedimento di cui al precedente punto riguarda i servizi igienici di tutte le tipologie edilizie di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
3. Il requisito s'intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
  - a) la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua;
  - b) la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

**G.7 Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è fatto obbligo, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, ad eccezione di quelli con superficie destinata a verde pertinenziale e/o cortile inferiore a 50,00 mq, devono dotarsi di una cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni proporzionali alla superficie a verde pertinenziale e/o cortile non inferiori a:
  - a) 2,00 mc per una superficie a verde compresa tra 50,00 mq e 100,00 mq;
  - b) 5,00 mc per una superficie a verde compresa tra 101,00 mq a 200,00 mq;
  - c) 10,00 mc per una superficie a verde superiore a 201,00 mq.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

H Normativa per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari

1. La presente norma viene definita in attuazione dell'articolo 3, comma 13, della Legge 249 del 31 luglio 1997 e s. m. e i. concernente "Istituzione dell'autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo", che disciplina i criteri di installazione degli apparati di ricezione televisiva satellitari per salvaguardare gli aspetti ambientali e paesaggistici. Per qualsiasi aspetto non contemplato nel presente regolamento si dovrà fare riferimento alla legge sopra citata.
2. Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
3. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico del Comune e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
4. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, terrazzi non di copertura, giardini, cortili e facciate quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con gli uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà – in ogni caso - essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
5. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica.
6. La presente norma non si applica per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei Servizi di Emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei dati da parte degli Enti pubblici che, comunque, dovranno elaborare soluzioni che si integrino il più possibile con l'ambiente circostante.
7. Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120,00 cm di diametro.
8. Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al 10% della superficie complessiva.
9. Le antenne paraboliche dovranno essere installate nel rispetto delle norme vigenti per la tutela della sicurezza degli impianti.
10. Nel caso di installazione già avvenuta di antenne paraboliche non conformi alle presenti disposizioni è prescritto l'adeguamento delle antenne entro due anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.
11. Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione ovvero quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva. Alle

presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.

12. Le nuove installazioni di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:
- sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, per integrazione della documentazione, etc.;
  - imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
  - vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra, l'installazione dell'apparato si dovrà intendere accettata. L'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

#### I Regolamento per l'installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche

- Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
- L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, etc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
- Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie. I condizionatori ovvero le altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli Uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
- Le nuove installazioni dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:
  - sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, etc.,
  - imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
  - vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra l'installazione dell'apparato si dovrà intendere autorizzata. L'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

#### J Regolamento per l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici

- Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.

2. L'installazione di pannelli solari, o fotovoltaici, e relative strutture tecnologiche connesse al funzionamento degli impianti deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
3. I pannelli solari/fotovoltaici devono essere collocati solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata, l'impianto dovrà collocarsi in modo tale da non renderlo visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto e l'inclinazione della falda: il pannello dovrà essere in falda.
4. Per quanto attiene ad ogni elemento tecnologico diverso dai pannelli solari/fotovoltaici e comunque connesso al funzionamento del sistema sono vietate le installazioni all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando tali elementi tecnologici siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie. Le apparecchiature devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.
5. Qualora non sia possibile soddisfare i requisiti di cui ai precedenti punti 3 e 4 si dovranno valutare con gli Uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
6. Gli impianti tecnologici, ed in particolare i pannelli, dovranno avere caratteristiche estetiche in grado di armonizzare al massimo l'intervento con il contesto in cui si inseriscono sia direttamente (ubicazione), sia indirettamente (interferenza percettiva con sistemi ambientali/insediativi rilevanti). Le soluzioni, esaminate dai competenti uffici a seconda dei luoghi, dovranno attingere dalla gamma delle tecnologie offerte dal mercato.
7. Le nuove installazioni dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:
  - a) sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, etc.,
  - b) imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
  - c) vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra l'installazione dell'apparato si dovrà intendere autorizzata. L'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

## K Provvedimenti d'incentivazione

1. Allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici sono previste delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti alla data della domanda di concessione:
  - a) in misura del 20% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento  $\leq$  40 kWh/mq anno;
  - b) in misura del 30% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento  $\leq$  30 kWh/mq anno;
  - c) in misura del 20% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento  $\leq$  50 kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
  - d) in misura del 30% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento  $\leq$  40 kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;

- e) in misura del 40% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento  $\leq$  30 kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo.

ART. 19 NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

1. In assenza di Piano comunale del colore, i cromatismi per la tinteggiatura degli edifici vengono prestabiliti dal presente articolo sulla base della gamma RAL comunemente in uso.
2. Anche quando l'obbligo di attenersi alle cromie prestabilite non sia esplicitamente dichiarato dagli articoli di piano è comunque preferibile riferirsi ai colori di seguito riportati.
3. Anche in assenza di specifico richiamo al presente articolo, è obbligatorio attingere dalla gamma di seguito definita nel caso di interventi riguardanti edifici inseriti nei NAF.
4. Nel caso si tratti di edifici di interesse storico (in qualsiasi ambito del territorio comunale) è comunque sempre ammesso il mantenimento delle facciate originali in pietra o laterizio a vista.

19.1 Gamma dei colori

1. Si riporta, di seguito, l'elenco dei colori ammissibili per la tinteggiatura degli esterni dei fabbricati all'interno dei Nuclei di Antica Formazione. La gamma (riferita ai codici RAL) specifica, dei colori ammessi, la possibilità (A) o meno (NA) del loro utilizzo per la tinteggiatura di intonaci, infissi e/o imposte.

<i>RAL</i>	<i>(gamma)</i>	<i>intonaci</i>	<i>infissi</i>	<i>imposte</i>
1000	<i>beige</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
1001	<i>beige</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
1002	<i>giallo</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
1013	<i>bianco</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
1014	<i>avorio</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
1015	<i>avorio</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
1018	<i>giallo</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
1034	<i>giallo</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
3012	<i>rosso</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
3014	<i>rosa</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
3015	<i>rosa</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
6007	<i>verde</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
6009	<i>verde</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
6011	<i>verde</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7001	<i>grigio</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7032	<i>grigio</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7033	<i>grigio</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7034	<i>grigio</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7035	<i>grigio</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7039	<i>grigio</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7044	<i>grigio</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
8000	<i>marrone</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
8017	<i>marrone</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
8019	<i>marrone</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
8024	<i>marrone</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
8025	<i>marrone</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
9001	<i>bianco</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
9002	<i>bianco</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
9010	<i>bianco</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
9016	<i>bianco</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
9018	<i>bianco</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>

2. Si riporta, di seguito, l'elenco dei colori ammissibili per la tinteggiatura degli esterni dei fabbricati all'interno delle zone di piano, di cui al precedente articolo 19, comma 3 ad esclusione dei Nuclei di Antica Formazione, per i quali si rimanda al precedente comma. La gamma (riferita ai codici RAL) in via principale quale riferimento dei colori ammessi, la possibilità (A) o meno (NA) del loro utilizzo per la tinteggiatura di intonaci, infissi e/o imposte. Sono comunque da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

<i>RAL</i>	<i>(gamma)</i>	<i>intonaci</i>	<i>infissi</i>	<i>imposte</i>
1000	<i>beige</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
1001	<i>beige</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
1002	<i>giallo</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
1013	<i>bianco</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
1014	<i>avorio</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
1015	<i>avorio</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
1016	<i>giallo</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
1017	<i>giallo</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
1018	<i>giallo</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
1019	<i>beige</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
1033	<i>giallo</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
1034	<i>giallo</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
2003	<i>arancio</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
2008	<i>rosso</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
2012	<i>arancio</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
3003	<i>rosso</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
3009	<i>rosso</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
3012	<i>rosso</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
3014	<i>rosa</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
3015	<i>rosa</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
3016	<i>rosso</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
3017	<i>rosato</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
3022	<i>rosso</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
3031	<i>rosso</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
4009	<i>violetto</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
5009	<i>blu</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
5014	<i>blu</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
5024	<i>blu</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
6009	<i>verde</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
6011	<i>verde</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
6013	<i>verde</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
6019	<i>verde</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
6021	<i>verde</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
6028	<i>verde</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
6033	<i>turchese</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
6034	<i>turchese</i>	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
7001	<i>grigio</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7003	<i>grigio</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7005	<i>grigio</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7006	<i>grigio</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7010	<i>grigio</i>	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>

7016	<i>grigio</i>	NA	A	A
7022	<i>grigio</i>	NA	A	A
7024	<i>grigio</i>	NA	A	A
7031	<i>grigio</i>	NA	A	A
7032	<i>grigio</i>	A	A	A
7033	<i>grigio</i>	NA	A	A
7034	<i>grigio</i>	NA	A	A
7039	<i>grigio</i>	NA	A	A
7044	<i>grigio</i>	A	A	A
8000	<i>marrone</i>	NA	A	A
8002	<i>marrone</i>	NA	A	A
8004	<i>marrone</i>	NA	A	A
8011	<i>marrone</i>	NA	A	A
8017	<i>marrone</i>	NA	A	A
8019	<i>marrone</i>	NA	A	A
8024	<i>marrone</i>	NA	A	A
8025	<i>marrone</i>	NA	A	A
9001	<i>bianco</i>	A	A	A
9002	<i>bianco</i>	A	A	A
9010	<i>bianco</i>	A	A	A
9016	<i>bianco</i>	A	A	A
9018	<i>bianco</i>	A	A	A

3. Per quanto concerne la tinteggiatura degli elementi esterni, quali inferriate e ringhiere, dei fabbricati all'interno delle zone di piano, di cui al precedente articolo 19, la gamma (riferita ai codici RAL) in via principale quale riferimento dei colori ammessi è definita da "bianco", "grigio", "marrone", "nero" e "verde". Sono comunque da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

## ART. 20 QUOTE PER SERVIZI PUBBLICI

1. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.
2. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume pro-capite pari a 150 mc/abitante.
3. Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:
  - a) residenza: 30,00 mq/abitante;  
di cui almeno 5,00 mq/abitante destinati a parcheggio (con accesso da strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico);  
8,00 mq/ab. destinati a parcheggio (se serviti da spazio di manovra dedicato in esclusiva);
  - b) alberghiero: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - c) direzionale: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - d) esercizi di vicinato: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - e) medie strutture di vendita: 150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - f) grandi strutture di vendita: 200% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - g) pubblici esercizi: 150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - h) produttivo: 20% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - i) strutture turistico-ricettive all'aria aperta:  
per presenza turistica, 5 mq.  
(La determinazione della "presenza turistica" è definita dalla equivalenza fra piazzole e/o allestimenti turistici e 3,5 ospiti.)  
Gli spazi per la ristorazione, i minimarket e l'artigianato di servizio dovranno produrre quote per servizi pubblici - secondo le percentuali di riferimento di cui alle precedenti lettere d), e), g), e h) per l'artigianato di servizio - solo in caso siano aperti ad utenti esterni alla struttura turistico-ricettiva all'aperto.

I servizi pubblici rappresentati nelle tavole di piano all'interno degli ambiti territoriali sottoposti a pianificazione attuativa sono esemplificativi nella localizzazione, che potrà essere rideterminata in sede di piano attuativo; resta vincolante la quantità indicata graficamente.

4. Servizi pubblici di qualità  
S'intende la quota aggiuntiva di servizi pubblici in cessione finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area e, complessivamente, del territorio comunale.  
Tale tipologia di servizio può essere costituita:
  - a) dalla sola cessione delle aree;
  - b) dalla cessione d'aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
  - c) dalla sola realizzazione d'opere d'urbanizzazione eseguite su aree destinate a servizi pubblici;
  - d) dalla corresponsione del valore di monetizzazione, anche parzialmente ad integrazione dei casi di cui sopra, da impegnare nella realizzazione di opere pubbliche inserite nel programma triennale delle opere pubbliche e/o nel piano dei servizi ed eseguite direttamente dall'Amministrazione.

I valori di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità sono differenziati per destinazione secondo le determinazioni della Giunta Comunale.

5. I valori di cui al precedente comma 4, lettere a), b), c), d), eventualmente specificati negli articoli normanti gli AdT derivano da stime preliminari e saranno da adeguare/ridefinire in fase di progettazione definitiva/esecutiva delle singole opere.

6. Le quote di standard di qualità fissate per ogni AdT sono espresse economicamente come contributo compensativo aggiuntivo (CCA). Tutte le opere individuate come standard di qualità potranno essere modificate o sostituite, su richiesta del Comune, nell'ambito degli interventi previsti dal PdS.

## ART. 21 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: DISPOSIZIONI GENERALI

1. (Modalità d'intervento)  
Gli articoli degli ambiti di trasformazione di cui alle presenti norme definiscono le modalità d'attuazione degli interventi di cui al precedente articolo 3, laddove ammessi. L'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti. In caso si tratti di ambiti liberi da edificare, la modalità d'intervento prevista è la nuova costruzione; le ulteriori modalità consentite sono da intendersi attuabili successivamente alla realizzazione delle nuove costruzioni.  
Laddove il PA relativo all'AdT preveda la cessione delle aree da destinarsi a standard indotto e/o a standard di qualità, le stesse devono essere cedute alla stipula della convenzione urbanistica relativa all'AdT. Qualora sulle stesse siano in carico all'operatore opere previste dal PGT, per l'esecuzione verrà concessa la necessaria autorizzazione da parte degli uffici comunali preposti, che è da considerarsi anche validazione dei progetti delle opere.
2. (Destinazioni)  
Nel caso gli specifici articoli degli ambiti di trasformazione ammettano destinazioni d'uso degli edifici principali e complementari ai sensi dell'articolo 51 della LR 12/05 e s. m. e i., in attuazione di quanto assentito dovrà essere prevalente (nella misura di almeno il 60% del peso insediativo complessivo) la funzione principale caratterizzante la tipologia degli ambiti. Ciò, in ogni caso, nel rispetto delle percentuali afferenti alle quote dimensionali massime delle specifiche funzioni come stabilite dai singoli articoli e di eventuali diverse specificazioni contenute negli articoli degli ambiti di trasformazione.
3. (Aree ludiche senza fini di lucro)  
La realizzazione di piscine, campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali (ad esempio: campi da tennis) ed, in genere, di aree ludiche senza fini di lucro di pertinenza di edifici residenziali è ammessa in tutti gli ambiti di trasformazione, salvo eventuali divieti specificamente dichiarati e nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 2.
4. (Disposizioni paesistiche)  
Le disposizioni specifiche in materia paesistica (di cui all'analisi paesistica comunale allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale) integrano le singole norme afferenti ad indici e parametri urbanistici.
5. (Disposizioni ambientali)
  - a) Si ricorda che per eventuali aree industriali dismesse individuate come aree soggette a trasformazione urbanistica e/o edilizia a destinazione residenziale si dovrà effettuare, ai sensi dell'art.242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D.lgs. 152/06 e s.m.i.
  - b) Nella predisposizione dei piani attuativi relativi a ciascun AdT si dovrà porre particolare attenzione all'approvvigionamento idrico: verifica della portata, della vetustà delle reti esistenti a cui si propone l'allaccio, possibilità di allaccio, ammodernamento e sostituzione dei tratti di minor qualità delle reti.
  - c) L'attuazione di ciascun AdT dovrà essere subordinata alla verifica di molestie ed interferenze dal punto di vista acustico in ossequio alla zonizzazione acustica e delle necessarie eventuali mitigazioni.
  - d) L'attuazione di ciascun AdT dovrà essere subordinata alla verifica puntuale della presenza di elettrodotti e il conseguente rispetto della normativa di settore.

## ART. 22 PARAMETRI GENERALI PER GLI INTERVENTI NEGLI ADT

### 22.1 Disposizioni generali

1. Il presente articolo definisce i parametri generali per l'attuazione delle previsioni di piano con particolare riferimento alle disposizioni normative di riferimento vigenti in materia ed in relazione agli obiettivi di sviluppo urbano assunti con il PGT.
2. I parametri di cui ai successivi punti del presente articolo si applicano in toto alle disposizioni specifiche di ogni singolo ambito normato dalle presenti NTA, i cui indici specifici devono integrarsi con le disposizioni generali di seguito definite.
3. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui ai successivi punti del presente articolo sono ammesse esclusivamente qualora sancite dagli articoli normanti gli ambiti di trasformazione. In caso di divergenza, le eventuali prescrizioni particolari dei diversi ambiti sono da ritenersi prevalenti rispetto alle seguenti disposizioni generali.

## 22.2 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade	Secondo Codice della Strada	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Secondo Codice della Strada

## 22.3 Recinzioni, muri di sostegno

Destinazioni (art. 14 NTA)

			A	B
Produttivo	Recinzioni	superficie opaca (H)	1,00 m	1,00 m
		superficie trasparente (H)	1,50 m	1,50 m
	Muri di sostegno *	(altezza massima)	2,00 m	3,00 m
Residenza, Turismo, Direzionale, Commerciale	Recinzioni	superficie opaca (H)	1,00 m	1,00 m
		superficie trasparente (H)	1,30 m	1,30 m
	Muri di sostegno *	(altezza massima)	2,00 m	3,00 m
Servizi pubblici	Recinzioni	superficie opaca (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
		superficie trasparente (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
	Muri di sostegno *	(altezza massima)	(come da progetto)	(come da progetto)

\* L'altezza massima prescritta per i muri di sostegno potrà essere derogata per motivate esigenze di carattere tecnico strutturale

1. I parametri di cui alla colonna A si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali.
2. I parametri di cui alla colonna B si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con proprietà private.
3. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. In caso di comprovata impossibilità si dovrà prevedere obbligatoriamente con un sistema di apertura automatica a distanza (all'uopo vedasi Codice della Strada e relativo Regolamento)
4. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima pari a quella predefinita in tabella. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi del precedente articolo 11, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica. Inoltre il muro di sostegno potrà emergere di 0,50 m rispetto al piano di campagna così come modificato ai sensi del precedente articolo 11, punto 11.1.
5. In tutti gli ambiti di trasformazione lungo le recinzioni di cui al precedente comma 1 (fatte salve le necessità collegate alla sicurezza di transito sugli incroci, per cui, sentiti gli organi di sicurezza locale dovranno essere mantenuti liberi opportuni coni di visibilità), dovrà essere previsto l'impianto di una doppia fascia di mitigazione. Questa dovrà essere costituita da essenze arbustive ed arboree, così come elencate nello studio agronomico comunale. Tali fasce dovranno avere le caratteristiche seguenti:
  - a) una prima fascia di almeno 3,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive; l'altezza massima di primo impianto dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni e come tale mantenuta;
  - b) una seconda fascia di almeno 5,00 m composta con alberature ad alto fusto.

## 22.4 Parcheggi pertinenziali

1. Negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc di cui alla L 122/89, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:
  - a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;
  - b) un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via.
2. I posti macchina di cui al precedente comma 1 dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.
3. E' consentito derogare alle precedenti prescrizioni relativamente agli spazi esterni nel caso di dimostrata impossibilità di reperimento degli stessi. In caso di deroga l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà essere incrementato di un valore pari al prodotto tra la superficie non reperita ed il costo base di costruzione (comprensivo di acquisizione e realizzazione) di un metro quadrato di parcheggio. Tale costo viene determinato con delibera di Giunta Comunale.
4. Negli ambiti di piano a destinazione non residenziale i parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc.

## 22.5 Disposizioni generali per le attività artigianali/industriali

1. Negli ambiti di trasformazione a destinazione artigianale/industriale 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 zone limitrofe.
2. Successivamente alla realizzazione degli interventi e nel caso di edifici produttivi preesistenti sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
3. Negli ambiti non potranno, comunque, venire svolte lavorazioni moleste né inquinanti. In particolare, sono espressamente vietati:
  - fonderie di alluminio;
  - fonderie di ghisa;
  - inceneritori;
  - concerie;
  - cartiere;
  - raffinerie di metalli;
  - impianti chimici o petrolchimici;
  - nuove acciaierie;
  - depositi/impianti di depurazione, trattamento rifiuti solidi e assimilabili agli urbani e dei liquami;
  - attività di deposito e cernita stracci;
  - attività di pressofusione di alluminio;
  - stampaggio a caldo di ottone o sue leghe;
  - attività di recupero di cui all'allegato 1/3, punto 3.2.3, lettera a), del DM 05/02/98;
  - attività di decappaggio dei metalli;
  - attività di burattatura;
  - centrali termoelettriche;
  - impianti e laboratori nucleari;
  - autodemolizioni.

4. E' altresì vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.
5. A prescindere da eventuali specifiche prescrizioni per la mitigazione ambientale e paesistica contenute negli articoli puntuali degli ambiti di trasformazione, per i nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva, dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
  - a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive; l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli dell'ambito di riferimento;
  - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto.
6. Le essenze arboree/arbustive di cui al precedente comma dovranno essere di specie autoctona, desunte dall'abaco delle essenze di cui allo studio agronomico comunale allegato al PGT.

## ART. 23 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1

Subambito: /

Destinazione prevalente: Attrezzature ricettive all'aria aperta - Campeggio

### OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito è destinato al completamento della struttura alberghiera esistente grazie all'insediamento di una nuova struttura ricettiva destinata alla realizzazione di campeggio, bungalow e similari (Art. 16, comma 3, punto 2e).

La potenzialità edificatoria totale prevista sarà subordinata all'approvazione di un preventivo Piano Attuativo, alla realizzazione di tutti i collettamenti e di tutte le opere di urbanizzazione necessarie allo svolgimento della nuova attività, nonché al rispetto di quanto previsto dall'art. 94 del D. Lgs. 152/2006 in tema di protezione dell'area di captazione delle acque.

Saranno ammesse attrezzature di supporto quali uffici complementari ad altre attività, pubblici esercizi, esercizi di vicinato, parcheggio e verde attrezzato con giochi.

I proventi incamerati saranno utilizzati per il finanziamento di opere previste dal Piano dei Servizi.

### ESTENSIONE

**4.492 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

### UBICAZIONE

Collocato nel settore settentrionale del Comune, a nord dell'abitato di Zone.

### STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante

Acclive

Scoscesa

Gradonata

(Conformazione)

Regolare

Irregolare

Compatta

(Uso dei suoli)

Urbanizzato

Incolto

Prato

Seminativo

Vigneto

Uliveto

Frutteto

Vegetazione arbustiva

Bosco

### INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

FUNZIONI AL CONTORNO

Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

N S F O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input type="checkbox"/>
Alta	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

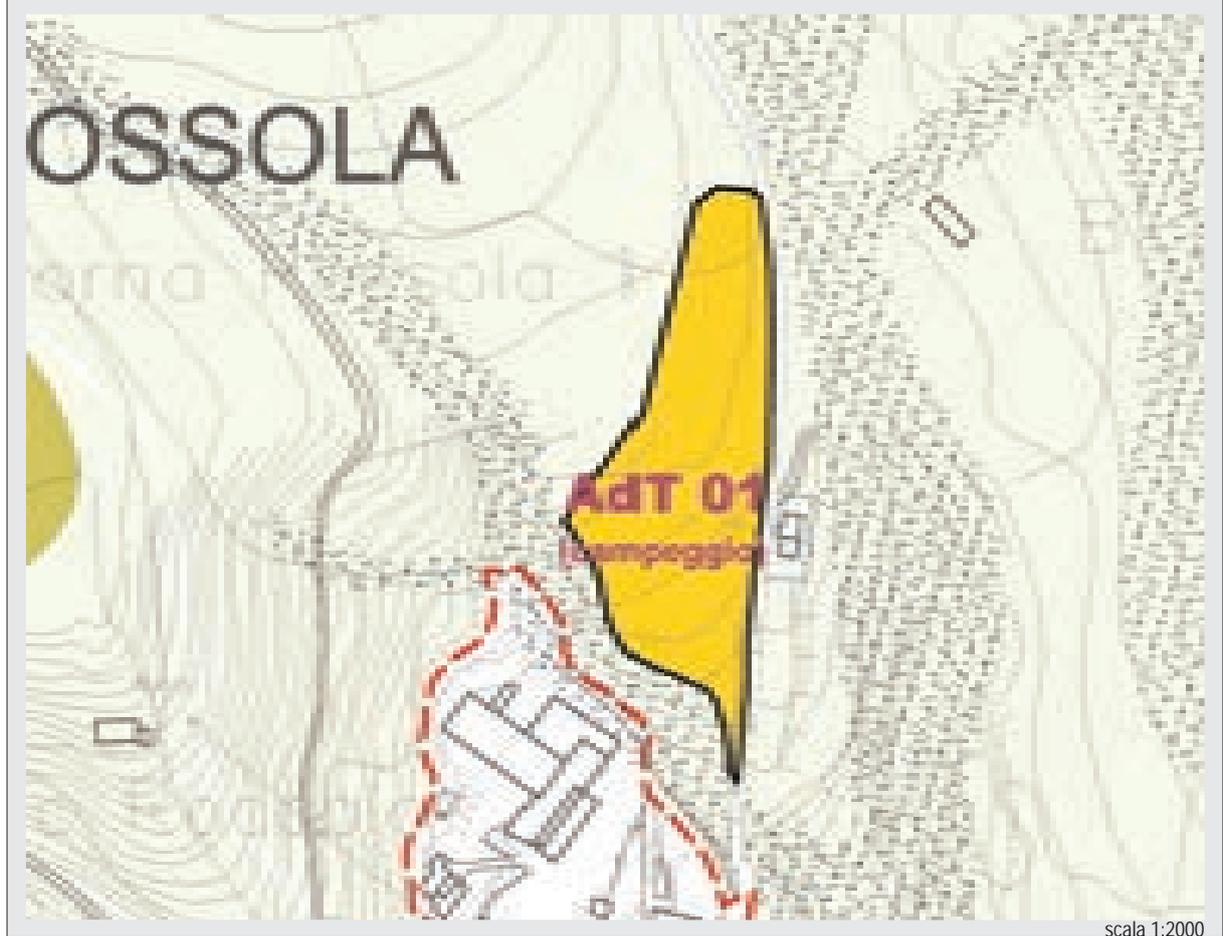
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

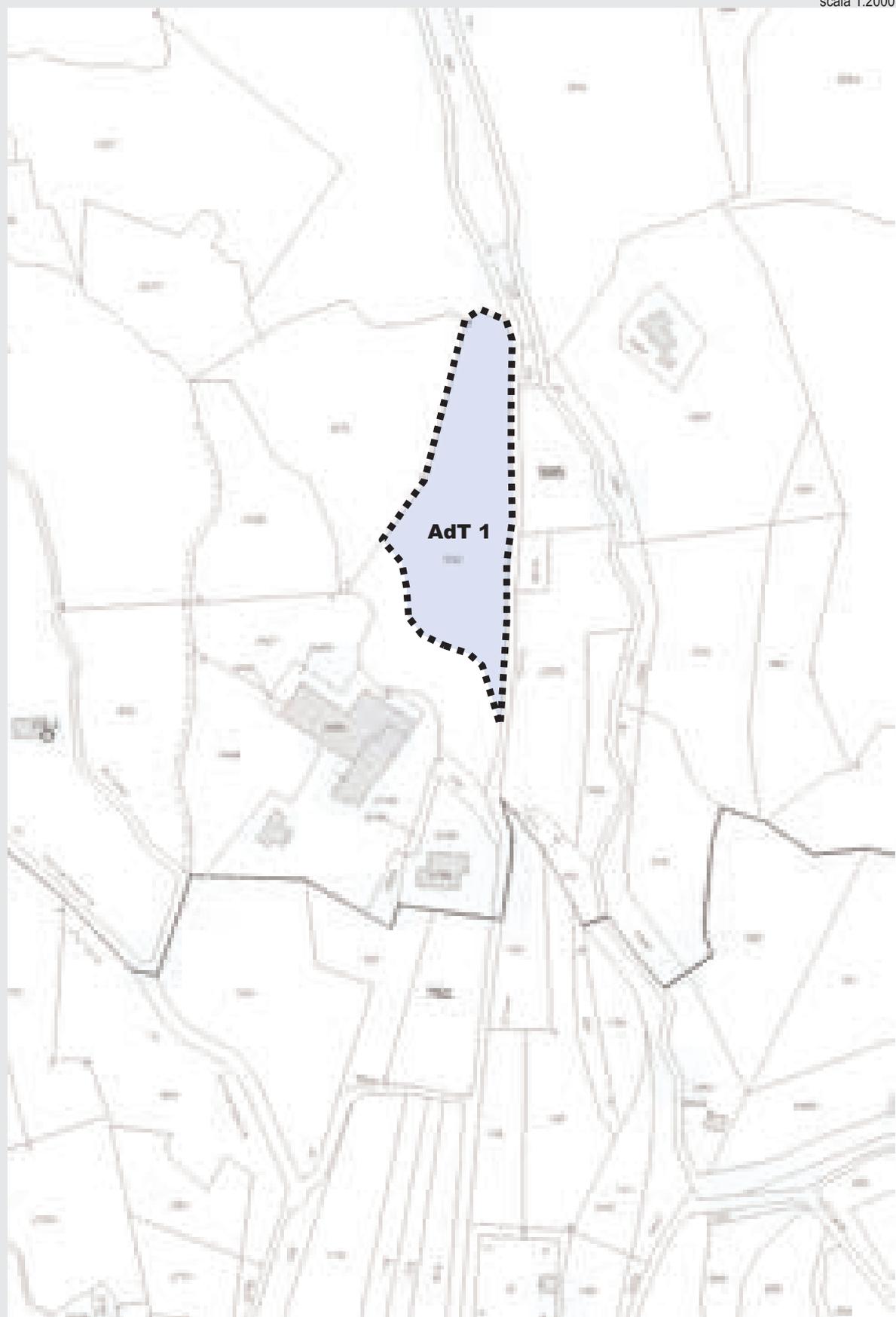
Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input type="checkbox"/>

INTERFERENZE

Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input checked="" type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali, SIC, ZPS	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	Sistema dei canali irrigui	<input checked="" type="checkbox"/>

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio 105

### 23.1 Indici

1. La disciplina degli ambiti di cui al presente articolo è subordinata alle prescrizioni della LR 15/07, eccetto per quanto riguarda le prescrizioni più restrittive di seguito definite.
2. Gli allestimenti fissi (bungalow o similari) non potranno avere una slp superiore a 40 mq cadauno, non potranno essere aggregati in un numero superiore a 3 e potranno essere dotati di un'area pertinenziale di superficie non superiore a 40 mq.
3. La dimensione minima delle piazzole per gli allestimenti mobili dovrà essere di 45 mq; è consentita la realizzazione di piazzole di dimensioni inferiori sino al 50% della misura minima stabilita, purché il loro numero non superi il 15% del totale delle piazzole complessivamente autorizzate.
4. Gli uffici direzionali connessi alle attività nonché i servizi riservati ai turisti ospitati relativi ad esercizi per la ristorazione, lo spaccio d'alimentari, i bar e vendita di articoli vari, gli impianti e le attrezzature sportive ricreative potranno essere insediati in applicazione di un indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,10 mq/mq.
5. La Superficie Lorda di Pavimento occupata dai Bungalow non concorrerà ad esaurire la potenzialità edificatoria prevista per l'Ambito di Trasformazione.
6. Non sono soggetti a titolo abilitativo gli allestimenti mobili di pernottamento quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan a condizione che tali allestimenti conservino i meccanismi di rotazione in funzione e non possiedano alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento.
7. Sui mezzi mobili di pernottamento possono essere installati senza preventiva richiesta di titolo abilitativo pre-ingressi in materiale rigido removibile, purché non coprano una superficie superiore a 12 mq e non superino (in altezza ed in larghezza) di oltre 25 cm il mezzo di cui costituiscono pertinenza.
8. In conformità a quanto previsto dall'articolo 1 della LR 15/07 è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al 30% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
9. L'altezza media dei nuovi edifici di servizio della struttura, di cui al precedente comma 6, e delle strutture fisse di pernottamento non potrà superare i 4,50 m misurati a partire dalla quota naturale del piano di campagna o del piano di progetto conformemente ai disposti di cui all'art. 11.1, comma 2, fino alla quota di imposta della gronda rilevata sul paramento esterno della muratura perimetrale. Per gli edifici preesistenti con altezza maggiore di quella prescritta è consentito il mantenimento delle altezze preesistenti.

### 23.2 Altre norme

1. I complessi ricettivi all'aria aperta dovranno essere serviti da parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 10 mc edificati e, comunque, di un posto macchina per ogni piazzola e per ogni bungalow.
2. L'area riservata alle piazzole dovrà essere servita da una strada di servizio di larghezza massima di 3,00 m che consenta il transito solo a mezzi per il trasporto delle tende e roulotte dal luogo di ricezione del turista alla piazzola.
3. Le strutture devono essere dotate di adeguato impianto di illuminazione, nonché di adeguati spazi riservati a camper-service per lo scarico dei serbatoi di accumulo delle acque luride dei mezzi mobili di pernottamento.
4. I locali di uso comune devono essere riscaldati anche nel periodo invernale.

5. All'interno di ogni singolo ambito (attività) dovrà essere prevista una presenza di essenze arboree ad alto fusto per una densità minima di due piante ogni piazzola. Le essenze arboree dovranno essere di specie autoctona, desunta dallo studio agronomico comunale.
6. Per ogni attività, lungo i lati confinanti con ambiti a destinazione diversa da quella turistico-ricettiva dovrà essere messa a dimora una siepe sempreverde costituita da essenze arbustive ed arboree di specie autoctona (da selezionarsi dalla gamma riportata nello studio agronomico comunale).
7. La siepe di cui al precedente comma 6, per una profondità minima di 3,00 m, dovrà garantire un'altezza minima costante non inferiore a 2,50 m. A tale siepe potrà essere addossata una recinzione costituita da un muretto in pietra di altezza non superiore a 50 cm (altezza da intendersi quale media geometrica in caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi del precedente articolo 11, comma 2) sulla sommità della quale potranno essere infissi paletti in metallo a supporto di rete metallica per un'altezza massima complessiva della recinzione non superiore a 1,70 m.
8. E' altresì consentito l'impiego di staccionate lignee a disegno semplice (paletti e listoni a base tonda o rettangolare) trattate al naturale per una recinzione avente altezza massima non superiore a 1,20 m. Per le staccionate, il primo listone orizzontale dal basso dovrà essere sollevato dal piano naturale di campagna di almeno 20 cm.
9. Il suolo deve essere sistemato ed attrezzato in modo da assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche.
10. In predisposizione di piano attuativo, è fatto obbligo procedere ad uno studio geologico di approfondimento esteso alle aree interessate.

### 23.3 Aree di rispetto per captazione acque sorgive

1. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (D.Lgs 258/00, Titolo III, capo I, articolo 94, punto 4 del D.Lgs 152/06, DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137, DGR 10 aprile 2003, n. 7/12693) sono assolutamente vietate le seguenti attività:
  - dispersione di fanghi e acque reflue, anche depurati;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
  - aree cimiteriali;
  - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - apertura di cave d'inerti nel sottosuolo che possano essere in connessione con la falda;
  - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - stoccaggio in superficie o nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - imprese di compostaggio e depuratori.
2. E' inoltre vietata la costruzione di pozzi perdenti, mentre va curata e controllata la tenuta delle fognature, di condotte e serbatoi di prodotti chimici.
3. Le fognature, sia pubbliche che private, dovranno essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.
4. Le zone di tutela assoluta, previste dall'art. 5 del D.Lgs 258/00, aventi un'estensione di almeno 10 m di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

5. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del DLgs 258/00. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del DLgs 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

#### 23.4 Disposizioni particolari e mitigazioni di carattere ambientale

1. Le nuove edificazioni, compresi i bungalow e similari, dovranno tener conto delle caratteristiche edilizie ed ambientali del contesto e privilegiare l'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale come murature in pietra a vista, mattoni intonacati, finiture in legno, ringhiere in ferro non elaborato e coperture in coppi o similari (non saranno comunque ammessi infissi in metallo e manti di copertura in lamiera plastificata).
2. Gli interventi previsti dovranno prevedere la realizzazione di opere volte al miglioramento del rapporto del sito con il contesto favorendo il recupero paesistico - ambientale e la ricomposizione dell'immagine naturalistica dei luoghi.
3. Gli interventi previsti nell'Ambito di Trasformazione dovranno essere oggetto di attenta verifica di compatibilità paesistica sia da fondovalle che da monte, al fine di evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (i nuovi edifici impediscono la percezione di parti significative dell'edificio storico).
4. Le nuove edificazioni dovranno avere dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con episodi preesistenti della tradizione locale e perseguire il recupero e la salvaguardia dei caratteri materici e formali tipici del contesto montano.
5. Dovrà essere mantenuto e valorizzato il rapporto anche visivo con opere di valore storico culturale collegate all'Ambito di Trasformazione quali l'Antica Strada Valeriana, con edifici di rilevanza storico – ambientale vincolati o segnalati nel PTCP della Provincia di Brescia, con filari alberati, muri storici, ecc.
6. Dovrà essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno alle nuove edificazioni utilizzando essenze autoctone e prevedendo la piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 esemplare ogni 25 mq di superficie fondiaria.
7. In corrispondenza delle pubbliche vie e sui limiti dell'ambito, dovrà essere piantumata almeno una fascia di 5 m con alberi a foglia caduca e sempreverdi nella misura minima del 50% del totale, per mascherare in ogni stagione le attrezzature ricettive e di supporto.
8. Non saranno ammesse alterazioni del piano naturale di campagna che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno (salvo le opere di recupero ambientale) alterando le caratteristiche formali e planivolumetriche oltre che percettive, in quanto incompatibili con la necessaria tutela del paesaggio.
9. Il Piano Paesistico di Contesto a corredo del Piano Attuativo, di cui al precedente comma 3 dell'articolo 17, dovrà prevedere l'edificazione degli uffici e delle parti comuni nella parte sud dell'ambito, in prossimità degli edifici già esistenti dell'attività alberghiera; dovrà prevedere, inoltre, il corretto inserimento paesistico dei bungalow anche attraverso l'impiego di materiali tradizionali e l'uso di pareti verticali con muri verdi vegetali.



## 23.6 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

#### PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA' (finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

##### A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuiti alla destinazione prevalente assentibile, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3,10 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### B. Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	449,20 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:	1. residenziale	2. Az. Ric.	3. tur.-alb.	4. produttiva
* mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	0,00	449,20	0,00	0,00

##### Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

- c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

##### D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	a) residenziale		b) commerciale		c) direzionale		d) az. ric.		e) tur.-alb.		f) produttiva	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	10,00	7,00	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	6,00	4,20

##### Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

##### E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	a) residenziale	b) commerciale	c) direzionale	d) az. ric.	e) tur.-alb.	f) produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	5.390,40	0,00	0,00
€ (Totale)	0,00	0,00	0,00	5.390,40	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 5.390,40 €

**totale:** 5.390,40 €

**F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):**

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	60,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	16,67 % slp
commerciale:	20,00 % slp
direzionale:	20,00 % slp
Az. ricettive - campeggi:	20,00 % slp
turistico-alberghiera:	20,00 % slp
produttiva:	10,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità)

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme

**23.7 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (20.4, lettera d)**

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

## ART. 24    **AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2**

Subambito: /

Destinazione prevalente: Residenziale

### OBIETTIVI DEL PIANO

L'Ambito di Trasformazione, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è a destinazione prevalentemente residenziale (Art. 16, comma 3, punto 1a) ed è volto al completamento del tessuto urbano residenziale esistente. La potenzialità edificatoria totale prevista sarà pari a circa 3.146 mc (It = 1,00 mc/mq).

Saranno consentite come destinazioni compatibili a cui destinare quote della volumetria ammessa le attività commerciali, direzionali e gli insediamenti artigianali di servizio.

Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche ambientali circostanti e garantire un attento inserimento paesaggistico dei fabbricati nel contesto montano.

I proventi incamerati saranno utilizzati per il finanziamento di opere previste dal Piano dei Servizi.

### ESTENSIONE

**3.146 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

### UBICAZIONE

Collocato nel settore settentrionale del Comune, a nord dell'abitato di Zone.

### STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



### INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	□
Compreso nel NAF di	□
In aderenza al NAF di	□
Al confine con il Comune di	□

### FUNZIONI AL CONTORNO

Residenziale	■ ■ □ □
Terziario	□ □ □ □ □ □
Produttivo	□ □ □ □ □ □
Salvaguardia urbana	□ □ □ □ □ □
Viabilità pubblica	□ □ □ □ ■ □
Servizi pubblici	□ □ □ □ □ □
Ambiti extraurbani	□ □ □ □ ■ □

N.S.F.O.

### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa	2	□
Media	3	□
Alta	4	■
Molto alta	5	□

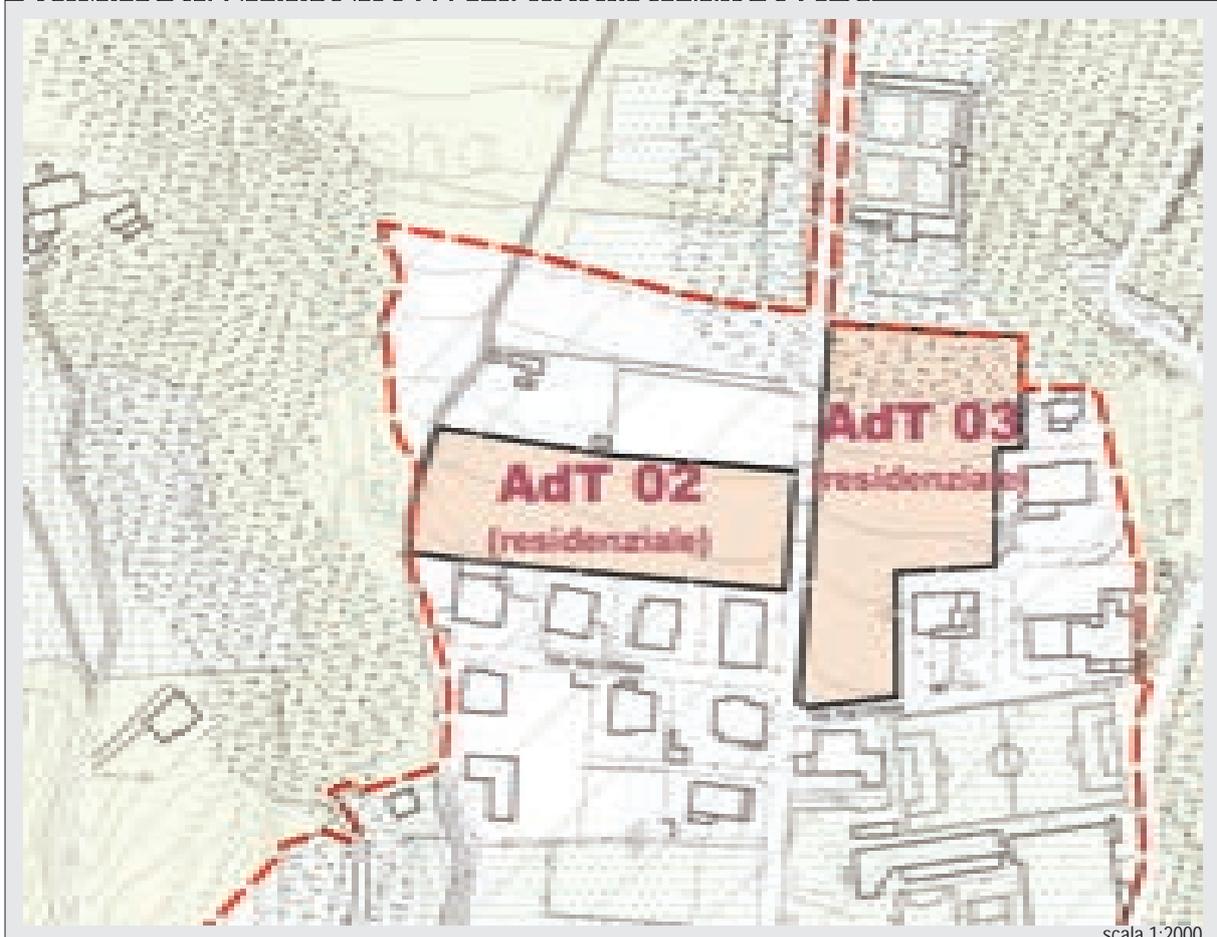
### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

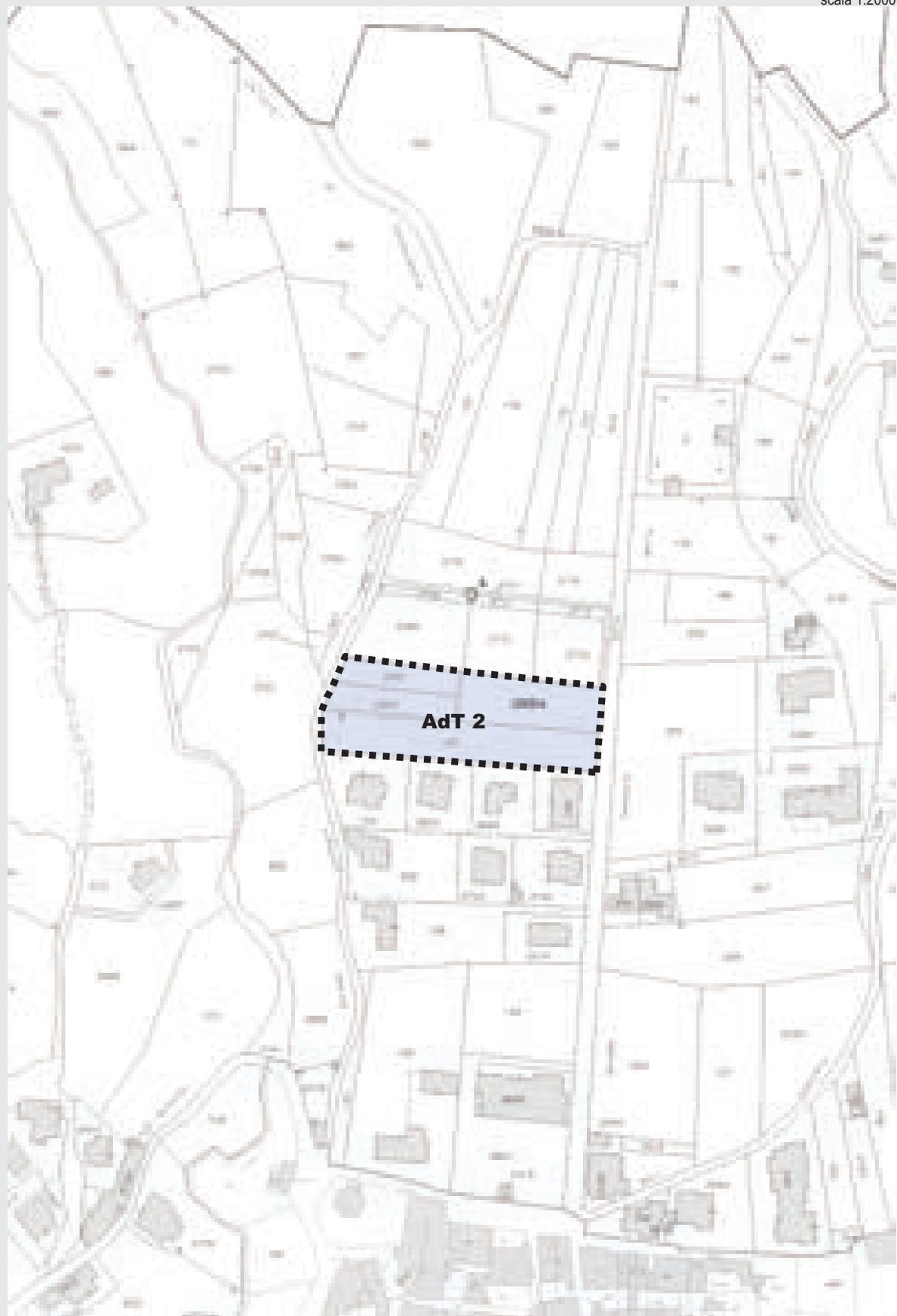
Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2	■
Con consistenti limitazioni	3	■
Con gravi limitazioni	4	□

### INTERFERENZE

Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	■
Bellezze d'insieme	□	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	□
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	■	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	■	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali, SIC, ZPS	□	Depuratori	□	Sistema dei canali irrigui	■

### ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio 109

## 24.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,00
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,00

## 24.2 Aree di rispetto per captazione acque sorgive

- All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (D.Lgs 258/00, Titolo III, capo I, articolo 94, punto 4 del D.Lgs 152/06, DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137, DGR 10 aprile 2003, n. 7/12693) sono assolutamente vietate le seguenti attività:

  - dispersione di fanghi e acque reflue, anche depurati;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
  - aree cimiteriali;
  - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - apertura di cave d'inerti nel sottosuolo che possano essere in connessione con la falda;
  - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - stoccaggio in superficie o nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - imprese di compostaggio e depuratori.
- E' inoltre vietata la costruzione di pozzi perdenti, mentre va curata e controllata la tenuta delle fognature, di condotte e serbatoi di prodotti chimici.
- Le fognature, sia pubbliche che private, dovranno essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.
- Le zone di tutela assoluta, previste dall'art. 5 del D.Lgs 258/00, aventi un'estensione di almeno 10 m di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

5. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del DLgs 258/00. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del DLgs 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

### 24.3 Disposizioni particolari e mitigazioni di carattere ambientale

1. Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche edilizie ed ambientali del contesto e privilegiare l'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale come murature in pietra a vista; mattoni intonacati, finiture in legno, ringhiere in ferro non elaborato e coperture in coppi o similari (non saranno comunque ammessi infissi in metallo e manti di copertura in lamiera plastificata).
2. Le nuove edificazioni dovranno rispondere a criteri di coerenza con la struttura insediativa preesistente relativamente a:
  - a) rapporto tra il tessuto esistente ed il programma di espansione;
  - b) assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - c) opere di mitigazione degli effetti;
  - d) ricerca di una riconoscibile e contenuta, demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo, nell'obbiettivo di una forma complessivamente compatta e
  - e) opere, anche di architettura paesaggistica, per mitigare gli effetti delle condizioni del degrado;
3. Le nuove edificazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica di compatibilità paesistica sia da fondovalle che da monte, al fine di evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (i nuovi edifici impediscono la percezione di parti significative dell'edificio storico);
4. Dovrà essere evitato l'inserimento di opere non coerenti con il sistema insediativo esistente: i nuovi edifici dovranno avere dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con episodi preesistenti della tradizione locale e perseguire il recupero e la salvaguardia dei caratteri materici e formali tipici del contesto montano.
5. Le nuove edificazioni dovranno inserirsi armoniosamente nel contesto sia dal punto di vista estetico che funzionale anche attraverso un'attenta progettazione e organizzazione degli spazi aperti.
6. Si dovrà preferire la realizzazione di edifici di modeste dimensioni a tipologia singola o binata opportunamente studiati per garantire un corretto inserimento nel contesto paesistico e ambientale. Gli insediamenti destinati a tipologie a blocco (con più di tre unità abitative) non potranno eccedere il 25% del volume globale realizzabile all'interno dell'Ambito di Trasformazione.
7. Dovrà essere mantenuto e valorizzato il rapporto anche visivo con opere di valore storico culturale collegate all'Ambito di Trasformazione (anche se esterne), che definiscono il rapporto con il contesto paesistico, quali strade storiche (Antica Strada Valeriana), edifici di rilevanza storico – ambientale vincolati o segnalati nel PTCP della Provincia di Brescia, filari alberati, muri storici, ecc.

8. Lo studio delle nuove edificazioni dovrà individuare e rispettare gli areali di protezione degli elementi di valore storico culturale e dei punti di fruizione degli stessi. In particolare dovrà essere garantita la visibilità delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree che circondano l'Ambito di trasformazione evitando in particolare interventi che ostacolano la percettibilità dei valori paesaggistici e delle aree di rilievo.
9. Dovrà essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno alle nuove edificazioni utilizzando essenze autoctone e prevedendo la piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 esemplare ogni 25 mq di superficie fondiaria.
10. I nuovi manufatti edilizi dovranno essere allontanati dal ciglio stradale, al fine di poter consentire la percezione del paesaggio e dovranno adottare cromatismi e tipologie consoni al contesto di riferimento.
11. Le recinzioni dei fabbricati che si affacciano lungo le strade di attraversamento principali dovranno essere realizzati con materiali, altezze e colori adatti al contesto di riferimento e tali da non perturbare la percezione del paesaggio.
12. Non saranno ammesse alterazioni del piano naturale di campagna (salvo le opere di recupero ambientale) che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno, le caratteristiche formali e planivolumetriche oltre che percettive, in quanto incompatibili con la necessaria tutela del paesaggio.
13. L'edificazione dovrà avvenire nella parte occidentale dell'Ambito di Trasformazione, mentre le aree da destinare a parcheggio dovranno essere localizzate in prossimità dell'Antica Via Valeriana - Via Valurbes.
14. Dovranno essere inserite opportune opere di mitigazione verso le aree agricole - boschive in funzione del mantenimento delle visuali verso il paesaggio montuoso retrostante.

## 24.4 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere			
				% mc; slp	mq slp	f)	g)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
				mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II										
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	16	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	A	20	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commercio	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	150	100	\	150	100	20	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	10	100 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	20	50	\	20	50	10	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	-	-	-	-	-	-	-	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi almeno 500 mq slp)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 15, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativi CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:	<input type="checkbox"/>	Giunta Comunale
	<input checked="" type="checkbox"/>	Consiglio Comunale

## 24.5 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

#### PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA' (finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

##### A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuiti alla destinazione prevalente assentibile, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3,10 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### B. Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Residenziale:	1.048,67 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:	1. residenziale	2. Az. Ric.	3. tur.-alb.	4. produttiva
* mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	1.048,67	0,00	0,00	0,00

##### Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

- c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

##### D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	a) residenziale	b) commerciale	c) direzionale	d) az. ric.	e) tur.-alb.	f) produttiva						
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	10,00	7,00	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	6,00	4,20

##### Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

##### E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	a) residenziale	b) commerciale	c) direzionale	d) az. ric.	e) tur.-alb.	f) produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	10.486,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ (Totale)	10.486,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 10.486,67 €

**totale:** 10.486,67 €

total

**F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):**

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	60,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	16,67 % slp
commerciale:	20,00 % slp
direzionale:	20,00 % slp
Az. ricettive - campeggi:	20,00 % slp
turistico-alberghiera:	20,00 % slp
produttiva:	10,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità)

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme

**24.6 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (20.4, lettera d)**

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

## ART. 25 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3

Subambito: /

Destinazione prevalente: Residenziale

### OBIETTIVI DEL PIANO

L'Ambito di Trasformazione, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è a destinazione prevalentemente residenziale (Art. 16, comma 3, punto 1a), è volto al completamento del tessuto urbano residenziale esistente e dovrà essere attuato tramite lo studio di un unico Piano attuativo unitario. La potenzialità edificatoria totale prevista sarà pari a circa 4.050 mc (It = 1,00 mc/mq).

Saranno consentite come destinazioni compatibili a cui destinare quote della volumetria ammessa le attività commerciali, direzionali e gli insediamenti artigianali di servizio.

Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche ambientali circostanti e garantire un attento inserimento paesaggistico dei fabbricati nel contesto montano.

I proventi incamerati saranno utilizzati per il finanziamento di opere previste dal Piano dei Servizi.

### ESTENSIONE

**4.046 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

### UBICAZIONE

Collocato nel settore settentrionale del Comune, a nord dell'abitato di Zone.

### STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



### INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

### FUNZIONI AL CONTORNO

Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N.S.F.O.

### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input type="checkbox"/>
Alta	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

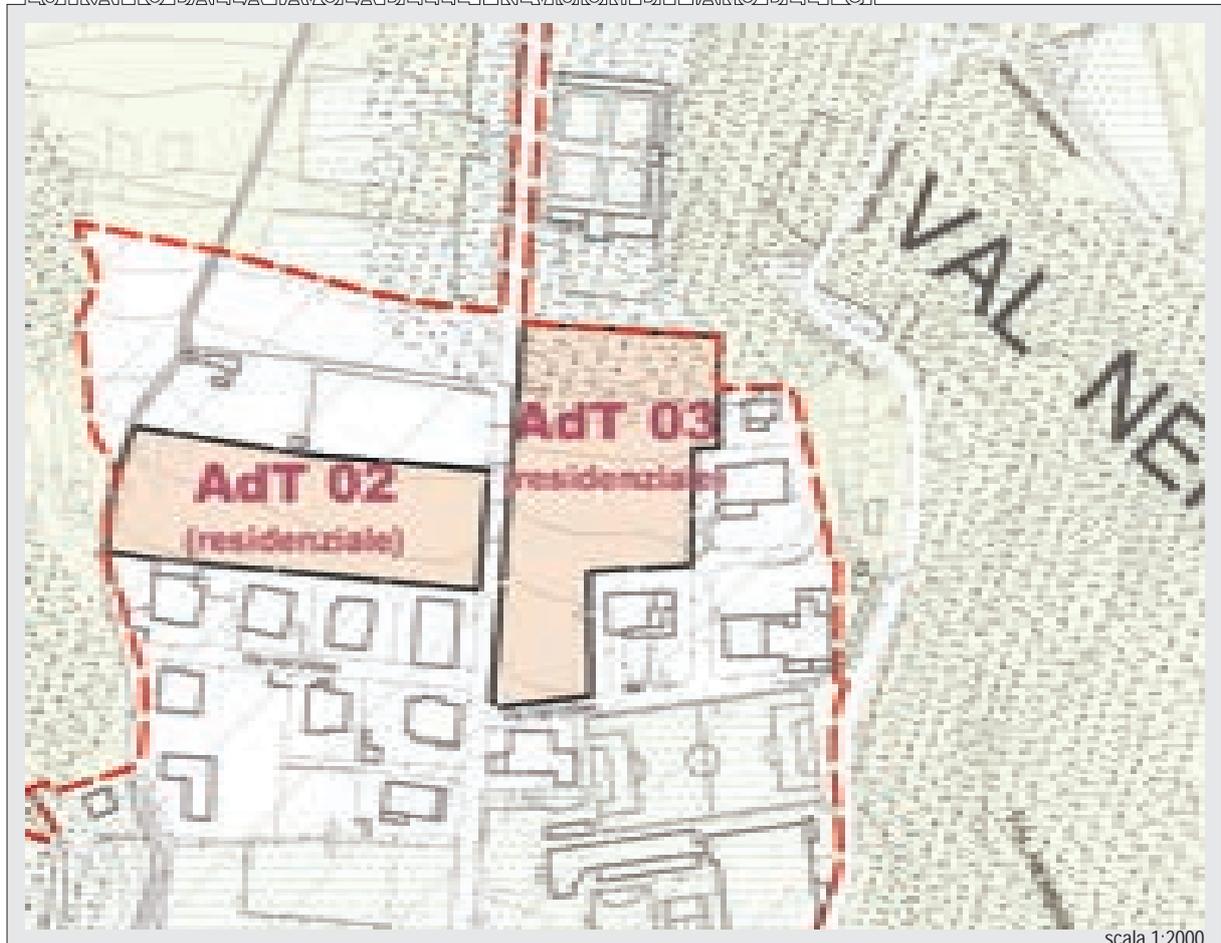
### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

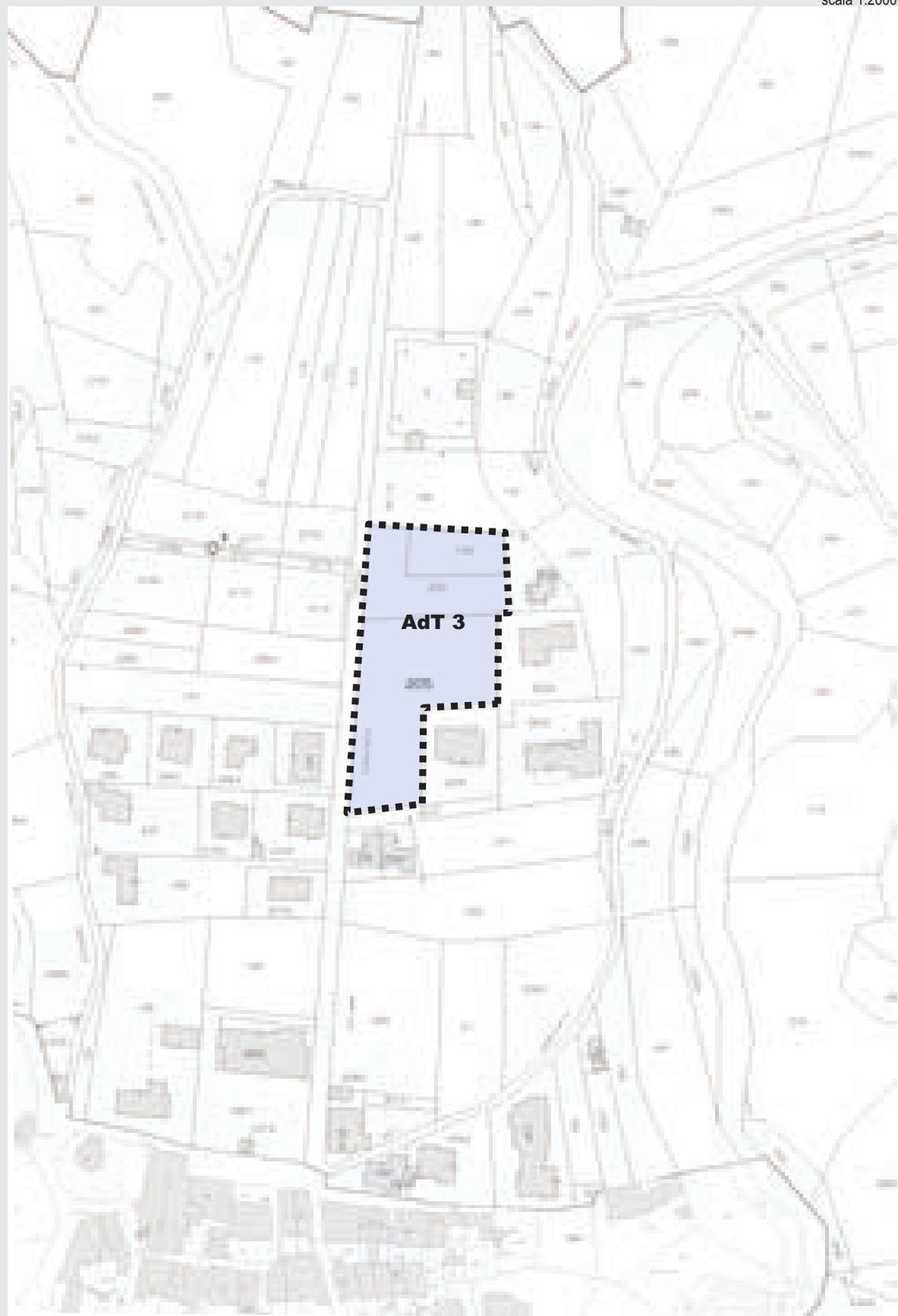
Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input type="checkbox"/>

### INTERFERENZE

Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input checked="" type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input checked="" type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input checked="" type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali, SIC, ZPS	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	Sistema dei canali irrigui	<input type="checkbox"/>

### ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio 109

## 25.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,00
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi (lotti saturi)	volume	slp	%	\
		SC	%	\
			%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,00

## 25.2 Disposizioni particolari e mitigazioni di carattere ambientale

- Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche edilizie ed ambientali del contesto e privilegiare l'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale come murature in pietra a vista; mattoni intonacati, finiture in legno, ringhiere in ferro non elaborato e coperture in coppi o similari (non saranno comunque ammessi infissi in metallo e manti di copertura in lamiera plastificata).
- Le nuove edificazioni dovranno rispondere a criteri di coerenza con la struttura insediativa preesistente relativamente a:
  - rapporto tra il tessuto esistente ed il programma di espansione;
  - assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - opere di mitigazione degli effetti;
  - ricerca di una riconoscibile e contenuta, demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo, nell'obbiettivo di una forma complessivamente compatta e
  - opere, anche di architettura paesaggistica, per mitigare gli effetti delle condizioni del degrado;
- Le nuove edificazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica di compatibilità paesistica sia da fondovalle che da monte, al fine di evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (i nuovi edifici impediscono la percezione di parti significative dell'edificio storico);
- Dovrà essere evitato l'inserimento di opere non coerenti con il sistema insediativo esistente: i nuovi edifici dovranno avere dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con episodi preesistenti della tradizione locale e perseguire il recupero e la salvaguardia dei caratteri materici e formali tipici del contesto montano.
- Le nuove edificazioni dovranno inserirsi armoniosamente nel contesto sia dal punto di vista estetico che funzionale anche attraverso un'attenta progettazione e organizzazione degli spazi aperti.
- Si dovrà preferire la realizzazione di edifici di modeste dimensioni a tipologia singola o binata opportunamente studiati per garantire un corretto inserimento nel contesto paesistico e ambientale. Gli insediamenti destinati a tipologie a blocco (con più di tre unità abitative) non potranno eccedere il 25% del volume globale realizzabile all'interno dell'Ambito di Trasformazione.

7. Dovrà essere mantenuto e valorizzato il rapporto anche visivo con opere di valore storico culturale collegate all'Ambito di Trasformazione (anche se esterne), che definiscono il rapporto con il contesto paesistico, quali strade storiche (Antica Strada Valeriana), edifici di rilevanza storico – ambientale vincolati o segnalati nel PTCP della Provincia di Brescia, filari alberati, muri storici, ecc.
8. Lo studio delle nuove edificazioni dovrà individuare e rispettare gli areali di protezione degli elementi di valore storico culturale e dei punti di fruizione degli stessi. In particolare dovrà essere garantita la visibilità delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree che circondano l'Ambito di trasformazione evitando in particolare interventi che ostacolano la percettibilità dei valori paesaggistici e delle aree di rilievo.
9. Dovrà essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno alle nuove edificazioni utilizzando essenze autoctone e prevedendo la piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 esemplare ogni 25 mq di superficie fondiaria.
10. I nuovi manufatti edilizi dovranno essere allontanati dal ciglio stradale, al fine di poter consentire la percezione del paesaggio e dovranno adottare cromatismi e tipologie consoni al contesto di riferimento.
11. Le recinzioni dei fabbricati che si affacciano lungo le strade di attraversamento principali dovranno essere realizzati con materiali, altezze e colori adatti al contesto di riferimento e tali da non perturbare la percezione del paesaggio.
12. Non saranno ammesse alterazioni del piano naturale di campagna (salvo le opere di recupero ambientale) che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno, le caratteristiche formali e planivolumetriche oltre che percettive, in quanto incompatibili con la necessaria tutela del paesaggio.
13. L'Ambito di Trasformazione potrà essere attuato esclusivamente attraverso la preventiva adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale di apposito Piano Attuativo unitario esteso alla sua intera superficie.
14. Le aree destinate a servizi saranno concentrate nella parte nord dell'Ambito di Trasformazione in corrispondenza della fascia di rispetto cimiteriale.
15. Dovranno essere inserite opportune opere di mitigazione verso le aree agricole - boschive in funzione del mantenimento delle visuali verso il paesaggio montuoso retrostante.

## 25.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere			
				% mc; slp	mq slp	f)	g)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
				mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II										
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	16	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	A	20	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commercio	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	150	100	\	150	100	20	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	10	100 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	20	50	\	20	50	10	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	-	-	-	-	-	-	-	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi almeno 500 mq slp)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 15, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:  Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale

## 25.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

#### PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA' (finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

##### A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuiti alla destinazione prevalente assentibile, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3,10 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### B. Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Residenziale:	1.348,67 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:	1. residenziale	2. Az. Ric.	3. tur.-alb.	4. produttiva
* mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	1.348,67	0,00	0,00	0,00

##### Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

##### D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	a) residenziale		b) commerciale		c) direzionale		d) az. ric.		e) tur.-alb.		f) produttiva	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	10,00	7,00	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	6,00	4,20

##### Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

##### E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	a) residenziale	b) commerciale	c) direzionale	d) az. ric.	e) tur.-alb.	f) produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	13.486,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ (Totale)	13.486,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 13.486,67 €

**totale:** 13.486,67 €

total

**F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):**

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	60,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	16,67 % slp
commerciale:	20,00 % slp
direzionale:	20,00 % slp
Az. ricettive - campeggi:	20,00 % slp
turistico-alberghiera:	20,00 % slp
produttiva:	10,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità)

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme

**25.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (20.4, lettera d)**

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

## ART. 26 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4

Subambito: /

Destinazione prevalente: Residenziale

### OBIETTIVI DEL PIANO

L'Ambito di Trasformazione, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è a destinazione prevalentemente residenziale (Art. 16, comma 3, punto 1a) ed è volto al completamento del tessuto urbano consolidato esistente. La potenzialità edificatoria totale prevista sarà pari a circa 3.091 mc (It = 1,00 mc/mq).

Saranno consentite come destinazioni compatibili a cui destinare quote della volumetria ammessa le attività commerciali, direzionali e gli insediamenti artigianali di servizio.

Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche ambientali circostanti e garantire un attento inserimento paesaggistico dei fabbricati nel contesto montano.

I proventi incamerati saranno utilizzati per il finanziamento di opere previste dal Piano dei Servizi.

### ESTENSIONE

**3.091 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

### UBICAZIONE

Collocato nel settore occidentale del Comune, a nord ovest del nucleo di antica formazione denominato Cusato - S. Antonio.

### STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante

Acclive

Scoscesa

Gradonata

(Conformazione)

Regolare

Irregolare

Compatta

(Uso dei suoli)

Urbanizzato

Incolto

Prato

Seminativo

Vigneto

Uliveto

Frutteto

Vegetazione arbustiva

Bosco

### INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

### FUNZIONI AL CONTORNO

Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

N S E O

### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Alta	4	<input type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

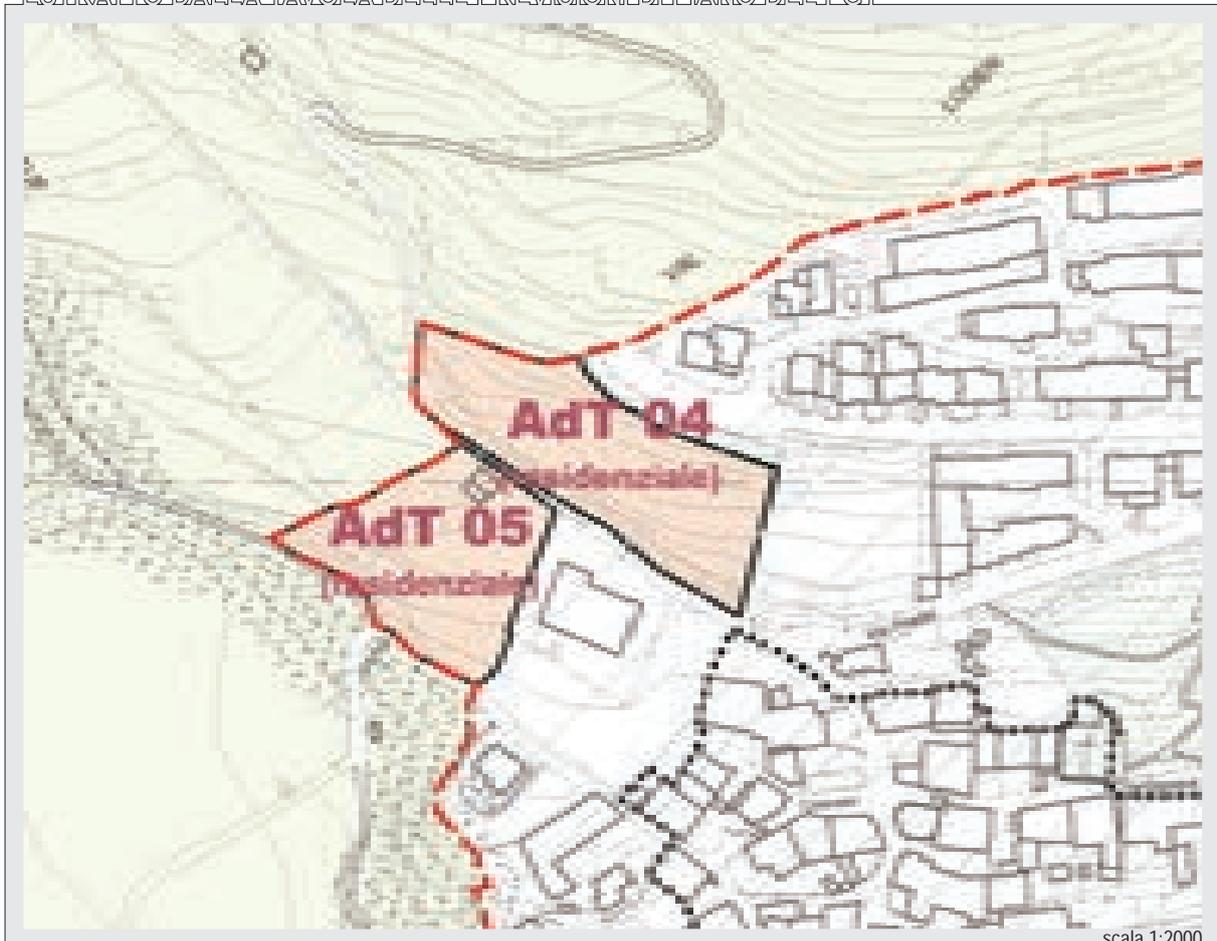
### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

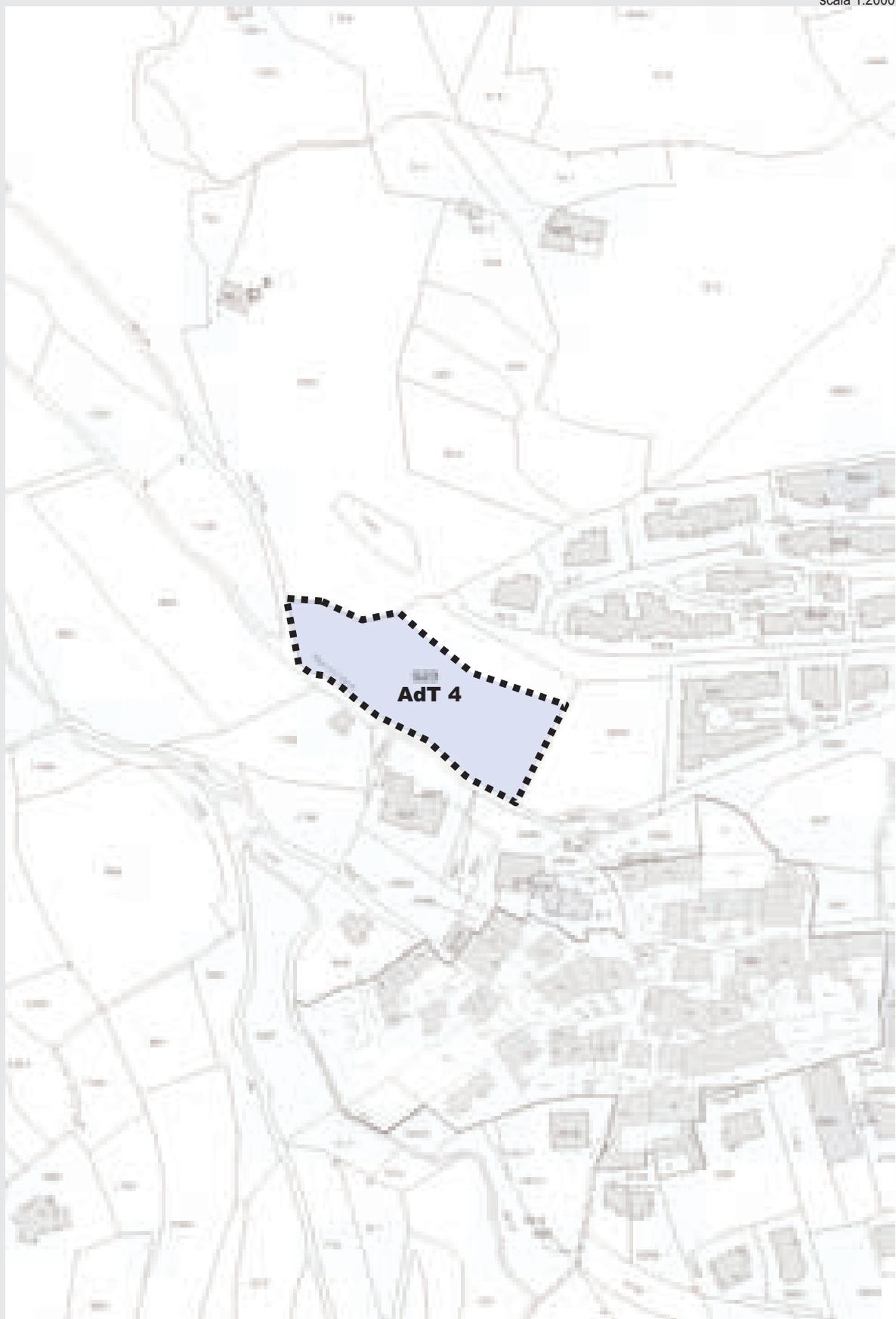
Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input type="checkbox"/>

### INTERFERENZE

Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali, SIC, ZPS	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	Sistema dei canali irrigui	<input type="checkbox"/>

### ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio 108

## 26.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,00
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi (lotti saturi)	volumi	volumi	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,00

## 26.2 Disposizioni particolari e mitigazioni di carattere ambientale

- Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche edilizie ed ambientali del contesto e privilegiare l'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale come murature in pietra a vista; mattoni intonacati, finiture in legno, ringhiere in ferro non elaborato e coperture in coppi o similari (non saranno comunque ammessi infissi in metallo e manti di copertura in lamiera plastificata).
- Le nuove edificazioni dovranno rispondere a criteri di coerenza con la struttura insediativa preesistente relativamente a:
  - rapporto tra il tessuto esistente ed il programma di espansione;
  - assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - opere di mitigazione degli effetti;
  - ricerca di una riconoscibile e contenuta, demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo, nell'obiettivo di una forma complessivamente compatta e
  - opere, anche di architettura paesaggistica, per mitigare gli effetti delle condizioni del degrado;
- Le nuove edificazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica di compatibilità paesistica sia da fondovalle che da monte, al fine di evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (i nuovi edifici impediscono la percezione di parti significative dell'edificio storico);
- Le nuove edificazioni dovranno tener conto della vicinanza con il Nucleo di Antica Formazione di Cusato, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione di parti ed edifici significativi dell'insediamento storico.
- Dovrà essere evitato l'inserimento di opere non coerenti con il sistema insediativo esistente: i nuovi edifici dovranno avere dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con episodi preesistenti della tradizione locale e perseguire il recupero e la salvaguardia dei caratteri materici e formali tipici del contesto montano.
- Si dovrà preferire la realizzazione di edifici di modeste dimensioni a tipologia singola o binata opportunamente studiati per garantire un corretto inserimento nel contesto paesistico e ambientale. Gli insediamenti destinati a tipologie a blocco (con più di tre unità abitative) non potranno eccedere il 25% del volume globale realizzabile all'interno dell'Ambito di Trasformazione.

7. Lo studio degli Ambiti di Trasformazione dovrà individuare e rispettare gli areali di protezione degli elementi di valore storico culturale e dei punti di fruizione degli stessi. In particolare dovrà essere garantita la visibilità delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree che circondano l'Ambito di Trasformazione evitando in particolare interventi che ostacolano la percettibilità dei valori paesaggistici e delle aree di rilievo.
8. Dovrà essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno alle nuove edificazioni utilizzando essenze autoctone e prevedendo la piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 esemplare ogni 25 mq di superficie fondiaria.
9. L'abbattimento delle alberature esistenti sarà ammesso esclusivamente a condizione che le stesse siano sostituite con essenze di analoga consistenza.
10. Le recinzioni dei fabbricati che si affacciano lungo le strade di attraversamento principali dovranno essere realizzati con materiali, altezze e colori adatti al contesto di riferimento e tali da non perturbare la percezione del paesaggio.
11. Non saranno ammesse alterazioni del piano naturale di campagna (salvo le opere di recupero ambientale) che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno, le caratteristiche formali e planivolumetriche oltre che percettive, in quanto incompatibili con la necessaria tutela del paesaggio.
12. In fase di redazione del Piano Paesistico di Contesto, sarà altresì da valutare l'efficacia di opere di mitigazione dell'intervento verso le aree agricole boschive e qualora necessaria, andrà inoltre valutata la loro tipologia e consistenza.

## 26.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere			
				% mc; slp	mq slp	f)	g)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
				mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II										
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	16	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	A	20	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commercio	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	150	100	\	150	100	20	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	10	100 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	20	50	\	20	50	10	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	-	-	-	-	-	-	-	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi almeno 500 mq slp)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 15, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativi CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:	<input type="checkbox"/>	Giunta Comunale
	<input checked="" type="checkbox"/>	Consiglio Comunale

## 26.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

#### PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA' (finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

##### A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuiti alla destinazione prevalente assentibile, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3,10 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### B. Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Residenziale:	1.030,33 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:	1. residenziale	2. Az. Ric.	3. tur.-alb.	4. produttiva
* mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	1.030,33	0,00	0,00	0,00

##### Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

##### D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	a) residenziale		b) commerciale		c) direzionale		d) az. ric.		e) tur.-alb.		f) produttiva	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	10,00	7,00	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	6,00	4,20

##### Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

##### E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	a) residenziale	b) commerciale	c) direzionale	d) az. ric.	e) tur.-alb.	f) produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	10.303,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ (Totale)	10.303,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 10.303,33 €

**totale:** 10.303,33 €

total

**F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):**

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	60,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	16,67 % slp
commerciale:	20,00 % slp
direzionale:	20,00 % slp
Az. ricettive - campeggi:	20,00 % slp
turistico-alberghiera:	20,00 % slp
produttiva:	10,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità)

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme

**26.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (20.4, lettera d)**

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

## ART. 27 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5

Subambito: /

Destinazione prevalente: Residenziale

### OBIETTIVI DEL PIANO

L'Ambito di Trasformazione, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è a destinazione prevalentemente residenziale (Art. 16, comma 3, punto 1a) ed è volto al completamento del tessuto urbano consolidato esistente. La potenzialità edificatoria totale prevista, comprensiva del volume esistente già realizzato, sarà pari a circa 2.498 mc (lt = 1,00 mc/mq).

Si prescrive la demolizione del fabbricato esistente e la sua ricostruzione nel rispetto delle distanze dalla viabilità esistente.

Saranno consentite come destinazioni compatibili a cui destinare quote della volumetria ammessa le attività commerciali, direzionali e gli insediamenti artigianali di servizio.

Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche ambientali circostanti e garantire un attento inserimento paesaggistico dei fabbricati nel contesto montano.

I proventi incamerati saranno utilizzati per il finanziamento di opere previste dal Piano dei Servizi.

### ESTENSIONE

**2.474 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

### UBICAZIONE

Collocato nel settore occidentale del Comune, a nord ovest del nucleo di antica formazione denominato Cusato - S. Antonio.

### STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante

Acclive

Scoscesa

Gradonata

(Conformazione)

Regolare

Irregolare

Compatta

(Uso dei suoli)

Urbanizzato

Incolto

Prato

Seminativo

Vigneto

Uliveto

Frutteto

Vegetazione arbustiva

Bosco

### INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

### FUNZIONI AL CONTORNO

Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N S E O

### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Alta	4	<input type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

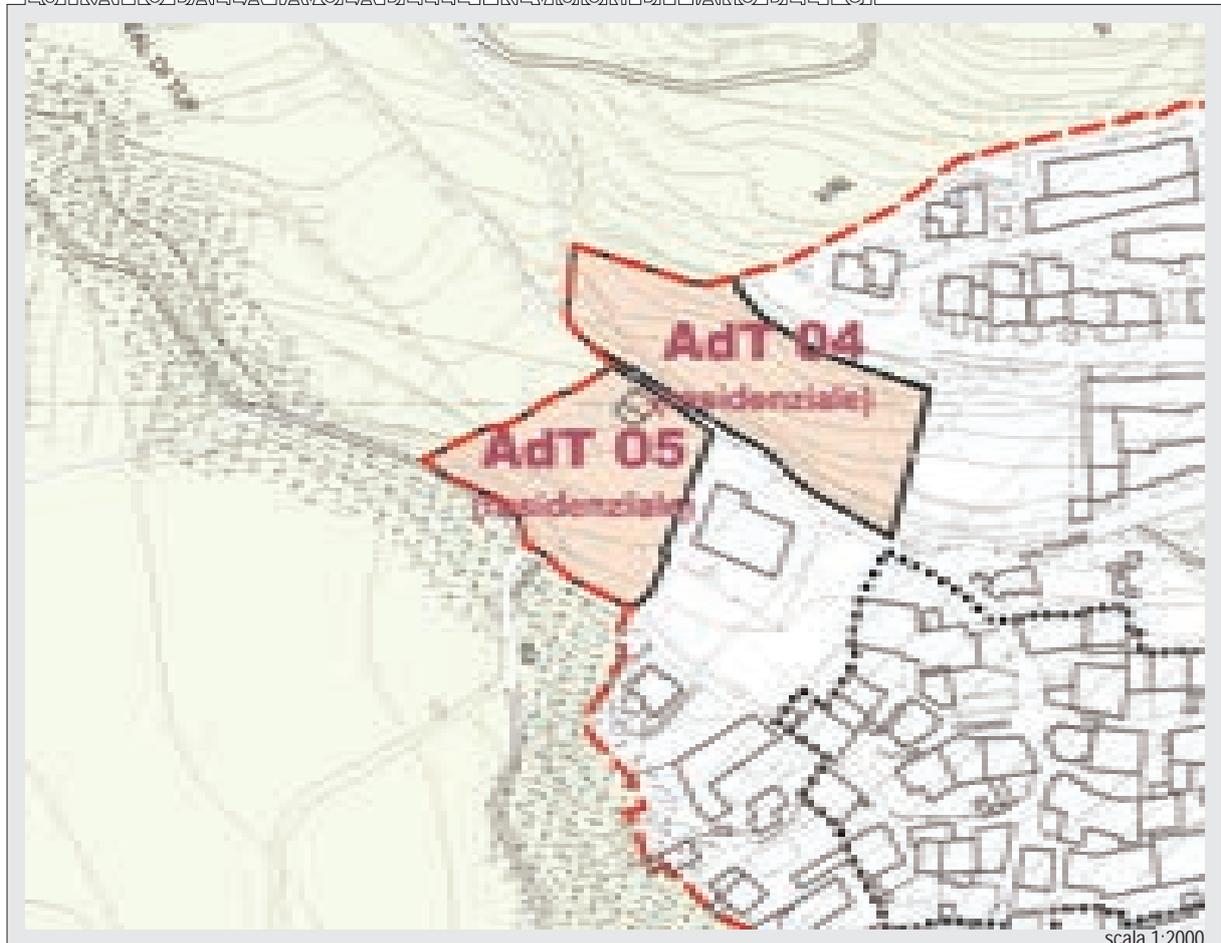
### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input type="checkbox"/>

### INTERFERENZE

Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali, SIC, ZPS	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	Sistema dei canali irrigui	<input checked="" type="checkbox"/>

### ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio 108

## 27.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,00
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi (lotti saturi)	volume	slp	%	\
		SC	%	\
			%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,00

## 27.2 Disposizioni particolari e mitigazioni di carattere ambientale

- Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche edilizie ed ambientali del contesto e privilegiare l'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale come murature in pietra a vista; mattoni intonacati, finiture in legno, ringhiere in ferro non elaborato e coperture in coppi o similari (non saranno comunque ammessi infissi in metallo e manti di copertura in lamiera plastificata).
- Le nuove edificazioni dovranno rispondere a criteri di coerenza con la struttura insediativa preesistente relativamente a:
  - rapporto tra il tessuto esistente ed il programma di espansione;
  - assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - opere di mitigazione degli effetti;
  - ricerca di una riconoscibile e contenuta, demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo, nell'obbiettivo di una forma complessivamente compatta e
  - opere, anche di architettura paesaggistica, per mitigare gli effetti delle condizioni del degrado;
- Le nuove edificazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica di compatibilità paesistica sia da fondovalle che da monte, al fine di evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (i nuovi edifici impediscono la percezione di parti significative dell'edificio storico);
- Le nuove edificazioni dovranno tener conto della vicinanza con il Nucleo di Antica Formazione di Cusato, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione di parti ed edifici significativi dell'insediamento storico.
- Dovrà essere evitato l'inserimento di opere non coerenti con il sistema insediativo esistente: i nuovi edifici dovranno avere dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con episodi preesistenti della tradizione locale e perseguire il recupero e la salvaguardia dei caratteri materici e formali tipici del contesto montano.
- Si dovrà preferire la realizzazione di edifici di modeste dimensioni a tipologia singola o binata opportunamente studiati per garantire un corretto inserimento nel contesto paesistico e ambientale. Gli insediamenti destinati a tipologie a blocco (con più di tre unità abitative) non potranno eccedere il 25% del volume globale realizzabile all'interno dell'Ambito di Trasformazione.

7. Lo studio degli Ambiti di Trasformazione dovrà individuare e rispettare gli areali di protezione degli elementi di valore storico culturale e dei punti di fruizione degli stessi. In particolare dovrà essere garantita la visibilità delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree che circondano l'Ambito di Trasformazione evitando in particolare interventi che ostacolano la percettibilità dei valori paesaggistici e delle aree di rilievo.
8. Dovrà essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno alle nuove edificazioni utilizzando essenze autoctone e prevedendo la piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 esemplare ogni 25 mq di superficie fondiaria.
9. L'abbattimento delle alberature esistenti sarà ammesso esclusivamente a condizione che le stesse siano sostituite con essenze di analoga consistenza.
10. Le recinzioni dei fabbricati che si affacciano lungo le strade di attraversamento principali dovranno essere realizzati con materiali, altezze e colori adatti al contesto di riferimento e tali da non perturbare la percezione del paesaggio.
11. Non saranno ammesse alterazioni del piano naturale di campagna (salvo le opere di recupero ambientale) che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno, le caratteristiche formali e planivolumetriche oltre che percettive, in quanto incompatibili con la necessaria tutela del paesaggio.
12. In fase di redazione del Piano Paesistico di Contesto, sarà altresì da valutare l'efficacia di opere di mitigazione dell'intervento verso le aree agricole boschive e qualora necessaria, andrà inoltre valutata la loro tipologia e consistenza.

## 27.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere			
				% mc; slp	mq slp	f)	g)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
															mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	16	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	A	20	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commercio	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	150	100	\	150	100	20	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	10	100 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	20	50	\	20	50	10	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	-	-	-	-	-	-	-	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi almeno 500 mq slp)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 15, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativi CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:	<input type="checkbox"/>	Giunta Comunale
	<input checked="" type="checkbox"/>	Consiglio Comunale

## 27.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

#### PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA' (finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

##### A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuiti alla destinazione prevalente assentibile, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3,10 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### B. Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Residenziale:	824,67 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:	1. residenziale	2. Az. Ric.	3. tur.-alb.	4. produttiva
* mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	824,67	0,00	0,00	0,00

##### Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

- c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

##### D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	a) residenziale		b) commerciale		c) direzionale		d) az. ric.		e) tur.-alb.		f) produttiva	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	10,00	7,00	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	6,00	4,20

##### Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

##### E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	a) residenziale	b) commerciale	c) direzionale	d) az. ric.	e) tur.-alb.	f) produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	8.246,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ (Totale)	8.246,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 8.246,67 €

**totale:** 8.246,67 €

total

**F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):**

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	60,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	16,67 % slp
commerciale:	20,00 % slp
direzionale:	20,00 % slp
Az. ricettive - campeggi:	20,00 % slp
turistico-alberghiera:	20,00 % slp
produttiva:	10,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità)

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme

**27.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (20.4, lettera d)**

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

## ART. 28 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6

Subambito: /

Destinazione prevalente: Residenziale

### OBIETTIVI DEL PIANO

L'Ambito di Trasformazione, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è a destinazione prevalentemente residenziale (Art. 16, comma 3, punto 1a), è volto al completamento del tessuto urbano consolidato. La potenzialità edificatoria totale prevista sarà pari a circa 4.683 mc (It = 1,00 mc/mq).

Saranno consentite come destinazioni compatibili a cui destinare quote della volumetria ammessa le attività commerciali, direzionali e gli insediamenti artigianali di servizio.

Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche ambientali circostanti e garantire un attento inserimento paesaggistico dei fabbricati nel contesto montano.

I proventi incamerati saranno utilizzati per il finanziamento di opere previste dal Piano dei Servizi.

### ESTENSIONE

**4.682 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

### UBICAZIONE

Collocato nel settore occidentale del Comune, a nord est del nucleo di antica formazione denominato Cusato - S. Antonio.

### STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



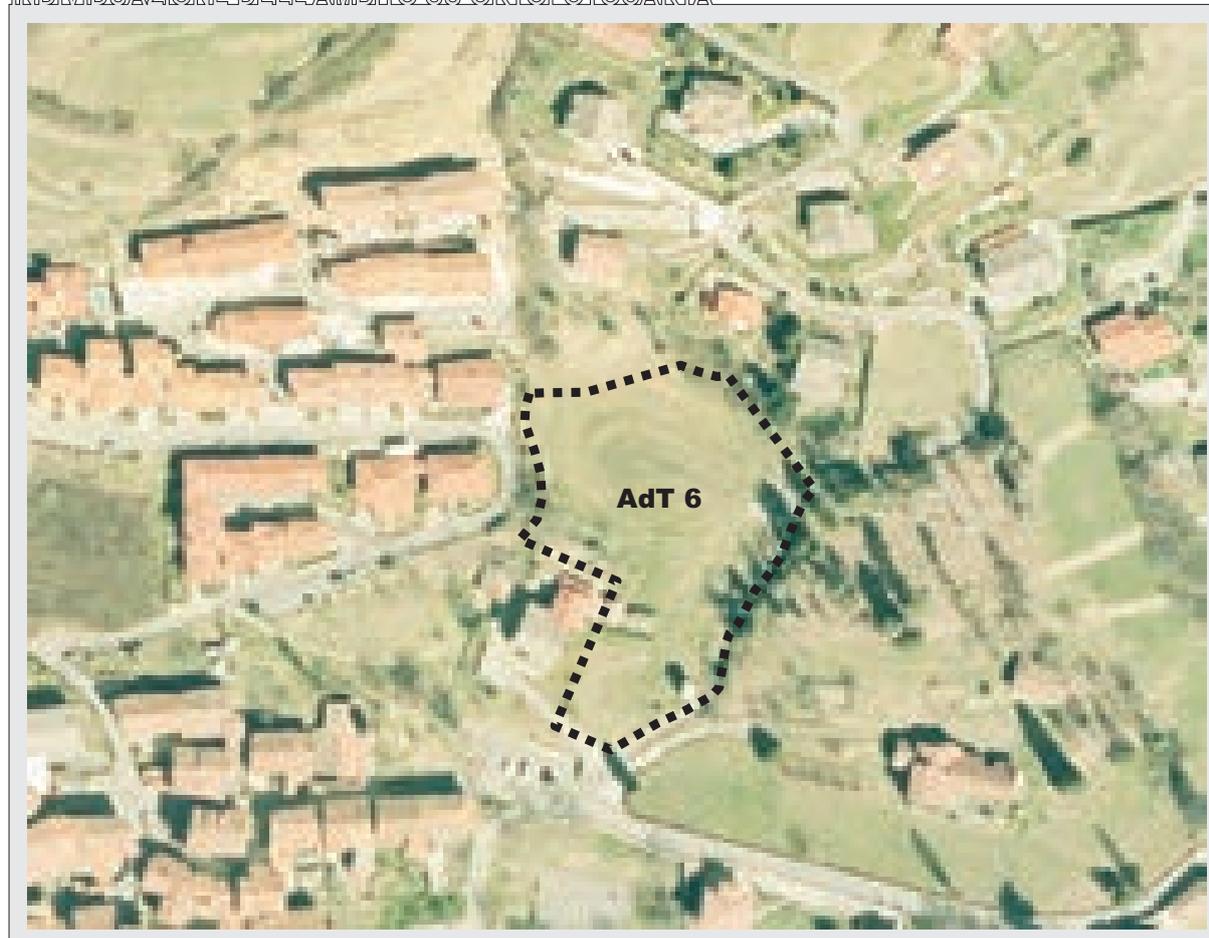
Vegetazione arbustiva



Bosco



### INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

### FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N S E O

### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Alta	4	<input type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

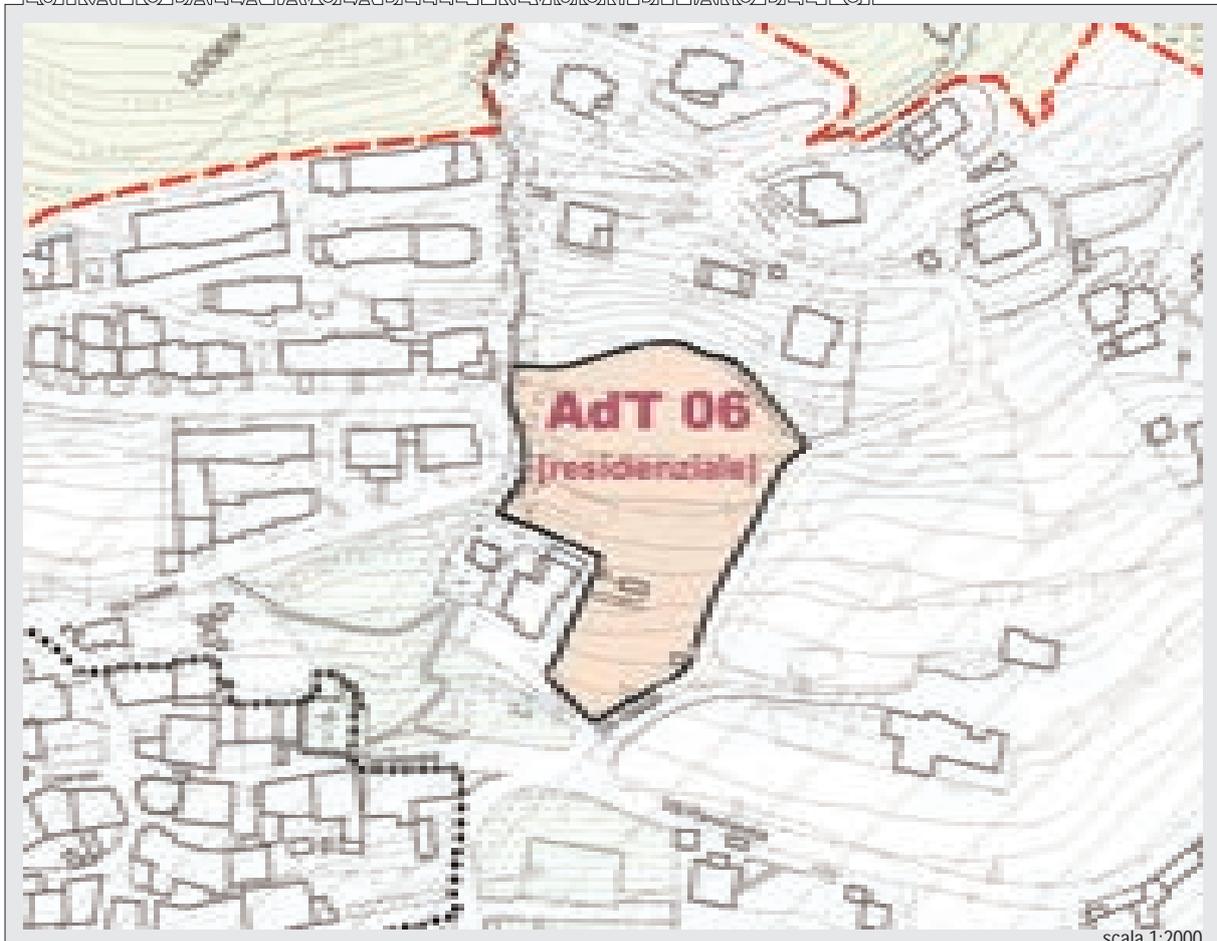
### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

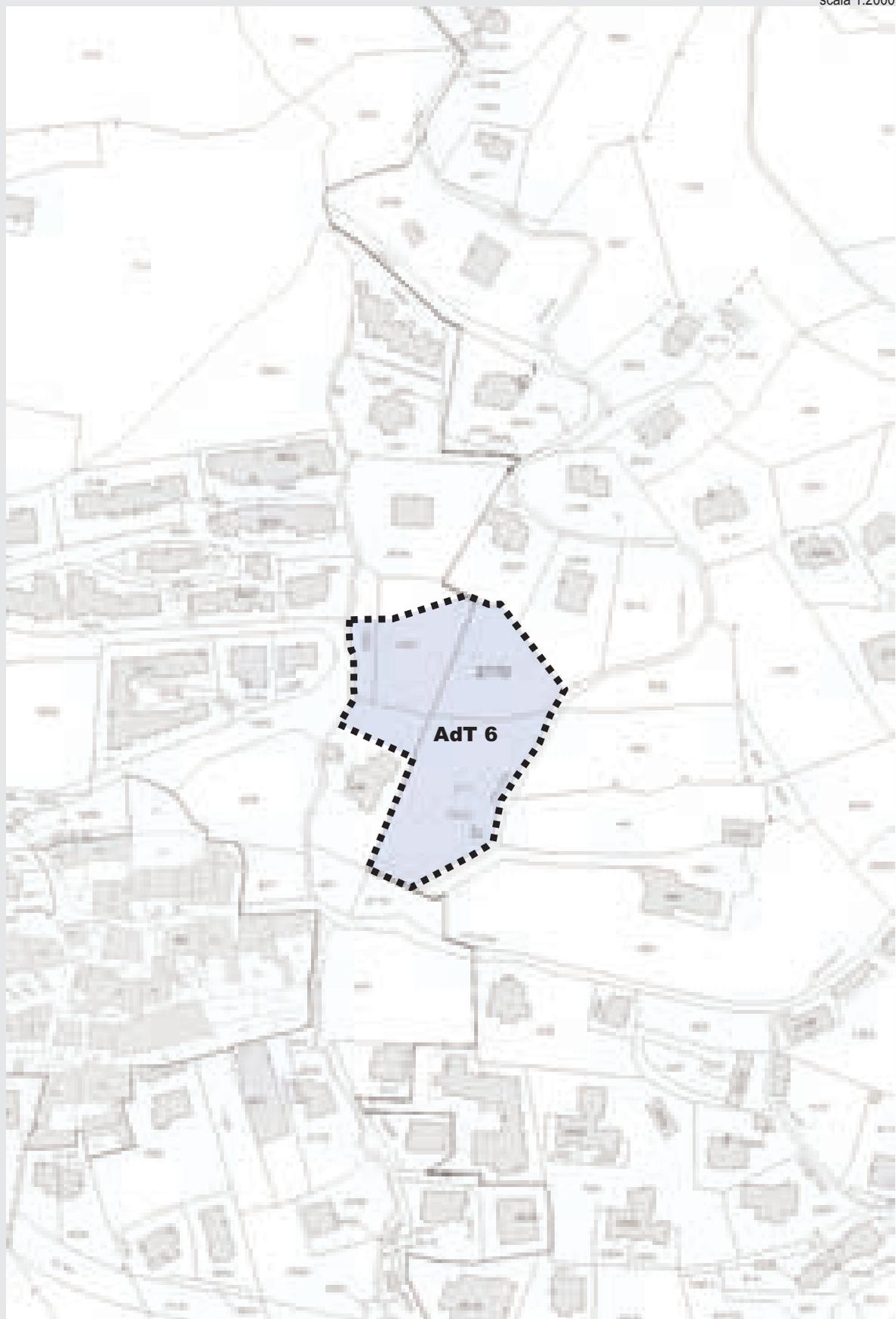
Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input checked="" type="checkbox"/>

### INTERFERENZE

Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali, SIC, ZPS	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	Sistema dei canali irrigui	<input type="checkbox"/>

### ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, fogli 108 e 109

## 28.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,00
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi (lotti saturi)		volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,00

## 28.2 Disposizioni particolari e mitigazioni di carattere ambientale

- Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche edilizie ed ambientali del contesto e privilegiare l'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale come murature in pietra a vista; mattoni intonacati, finiture in legno, ringhiere in ferro non elaborato e coperture in coppi o similari (non saranno comunque ammessi infissi in metallo e manti di copertura in lamiera plastificata).
- Le nuove edificazioni dovranno rispondere a criteri di coerenza con la struttura insediativa preesistente relativamente a:
  - rapporto tra il tessuto esistente ed il programma di espansione;
  - assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - opere di mitigazione degli effetti;
  - ricerca di una riconoscibile e contenuta, demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo, nell'obbiettivo di una forma complessivamente compatta e
  - opere, anche di architettura paesaggistica, per mitigare gli effetti delle condizioni del degrado;
- Le nuove edificazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica di compatibilità paesistica sia da fondovalle che da monte, al fine di evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (i nuovi edifici impediscono la percezione di parti significative dell'edificio storico);
- Le nuove edificazioni dovranno tener conto della vicinanza con il Nucleo di Antica Formazione di Cusato, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione di parti ed edifici significativi dell'insediamento storico.
- Dovrà essere evitato l'inserimento di opere non coerenti con il sistema insediativo esistente: i nuovi edifici dovranno avere dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con episodi preesistenti della tradizione locale e perseguire il recupero e la salvaguardia dei caratteri materici e formali tipici del contesto montano.
- Si dovrà preferire la realizzazione di edifici di modeste dimensioni a tipologia singola o binata opportunamente studiati per garantire un corretto inserimento nel contesto paesistico e ambientale. Gli insediamenti destinati a tipologie a blocco (con più di tre unità abitative) non potranno eccedere il 25% del volume globale realizzabile all'interno dell'Ambito di Trasformazione.

7. Lo studio degli Ambiti di Trasformazione dovrà individuare e rispettare gli areali di protezione degli elementi di valore storico culturale e dei punti di fruizione degli stessi. In particolare dovrà essere garantita la visibilità delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree che circondano l'Ambito di Trasformazione evitando in particolare interventi che ostacolano la percettibilità dei valori paesaggistici e delle aree di rilievo.
8. Dovrà essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno alle nuove edificazioni utilizzando essenze autoctone e prevedendo la piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 esemplare ogni 25 mq di superficie fondiaria.
9. L'abbattimento delle alberature esistenti sarà ammesso esclusivamente a condizione che le stesse siano sostituite con essenze di analoga consistenza.
10. Le recinzioni dei fabbricati che si affacciano lungo le strade di attraversamento principali dovranno essere realizzati con materiali, altezze e colori adatti al contesto di riferimento e tali da non perturbare la percezione del paesaggio.
11. Non saranno ammesse alterazioni del piano naturale di campagna (salvo le opere di recupero ambientale) che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno, le caratteristiche formali e planivolumetriche oltre che percettive, in quanto incompatibili con la necessaria tutela del paesaggio.
12. In fase di redazione del Piano Paesistico di Contesto, sarà altresì da valutare l'efficacia di opere di mitigazione dell'intervento verso le aree agricole boschive e qualora necessaria, andrà inoltre valutata la loro tipologia e consistenza.

## 28.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere			
				% mc; slp	mq slp	f)	g)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
															mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	16	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	A	20	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commercio	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	150	100	\	150	100	10	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	10	100 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	20	50	\	20	50	10	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	-	-	-	-	-	-	-	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi almeno 500 mq slp)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 15, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativi CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:	<input type="checkbox"/>	Giunta Comunale
	<input checked="" type="checkbox"/>	Consiglio Comunale

## 28.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

#### PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA' (finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

##### A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuiti alla destinazione prevalente assentibile, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3,10 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### B. Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Residenziale:	1.560,67 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:	1. residenziale	2. Az. Ric.	3. tur.-alb.	4. produttiva
* mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	1.560,67	0,00	0,00	0,00

##### Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

##### D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	a) residenziale	b) commerciale	c) direzionale	d) az. ric.	e) tur.-alb.	f) produttiva						
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	10,00	7,00	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	6,00	4,20

##### Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

##### E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	a) residenziale	b) commerciale	c) direzionale	d) az. ric.	e) tur.-alb.	f) produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	15.606,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ (Totale)	15.606,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 15.606,67 €

**totale:** 15.606,67 €

total

**F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):**

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	60,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	16,67 % slp
commerciale:	20,00 % slp
direzionale:	20,00 % slp
Az. ricettive - campeggi:	20,00 % slp
turistico-alberghiera:	20,00 % slp
produttiva:	10,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità)

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme

**28.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (20.4, lettera d)**

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

## ART. 29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7

Subambito: /

Destinazione prevalente: Turistico - Alberghiera

### OBIETTIVI DEL PIANO

L'Ambito di Trasformazione, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è destinato alla realizzazione di strutture alberghiere (Art. 16, comma 3, punto 2a), è posto sud della frazione denominata Cusato ed volto al completamento del tessuto urbano consolidato esistente.

La potenzialità edificatoria totale prevista sarà pari a circa 3.810 mc (It = 1,30 mc/mq).

I proventi incamerati saranno utilizzati per il finanziamento di opere previste dal Piano dei Servizi.

### ESTENSIONE

**2.934 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

### UBICAZIONE

Collocato nel settore centrale del Comune, a sud del tessuto urbano consolidato di Cusato.

### STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



### INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



**LOCALIZZAZIONE**

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

**FUNZIONI AL CONTORNO**

Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N S F O

**CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA**

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input type="checkbox"/>
Alta	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

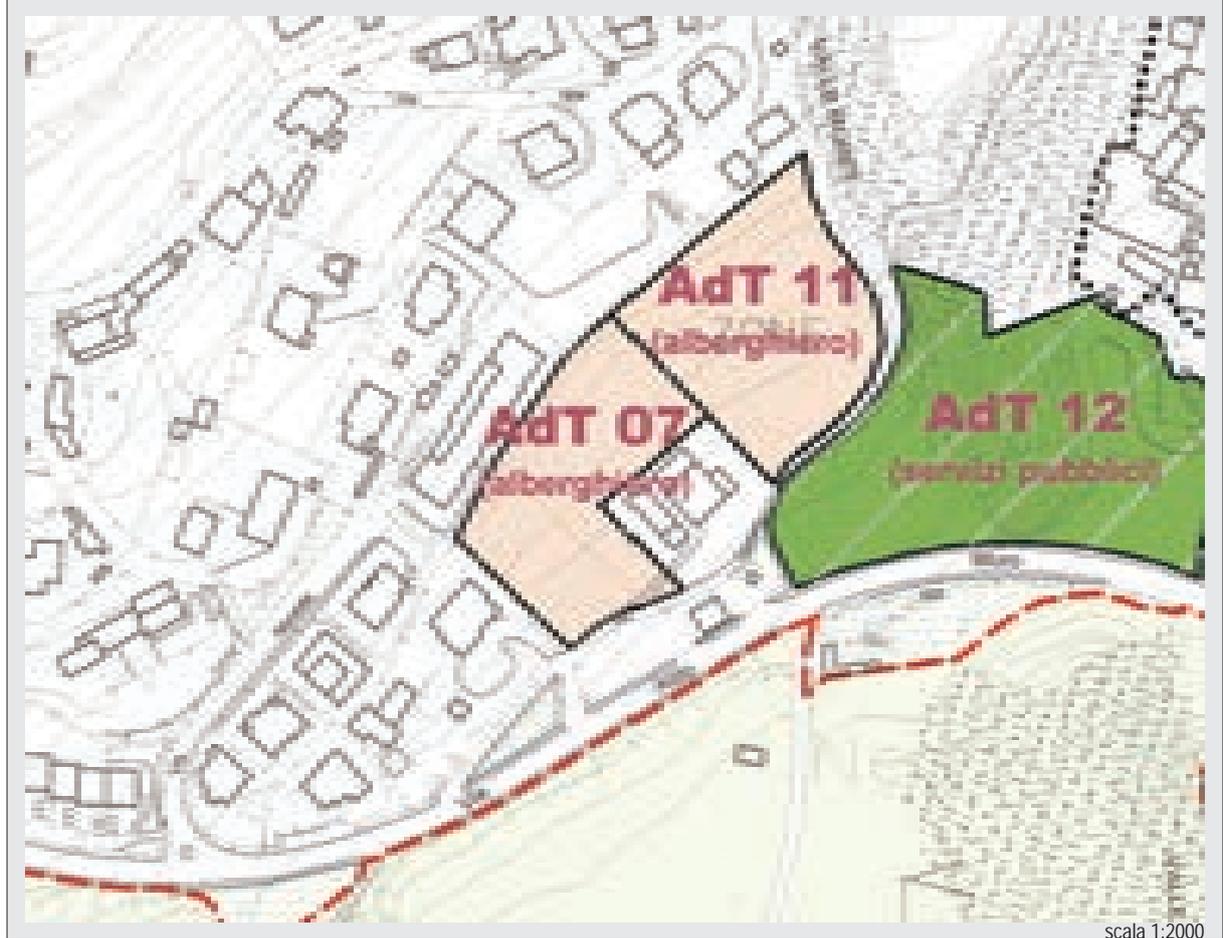
**CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**

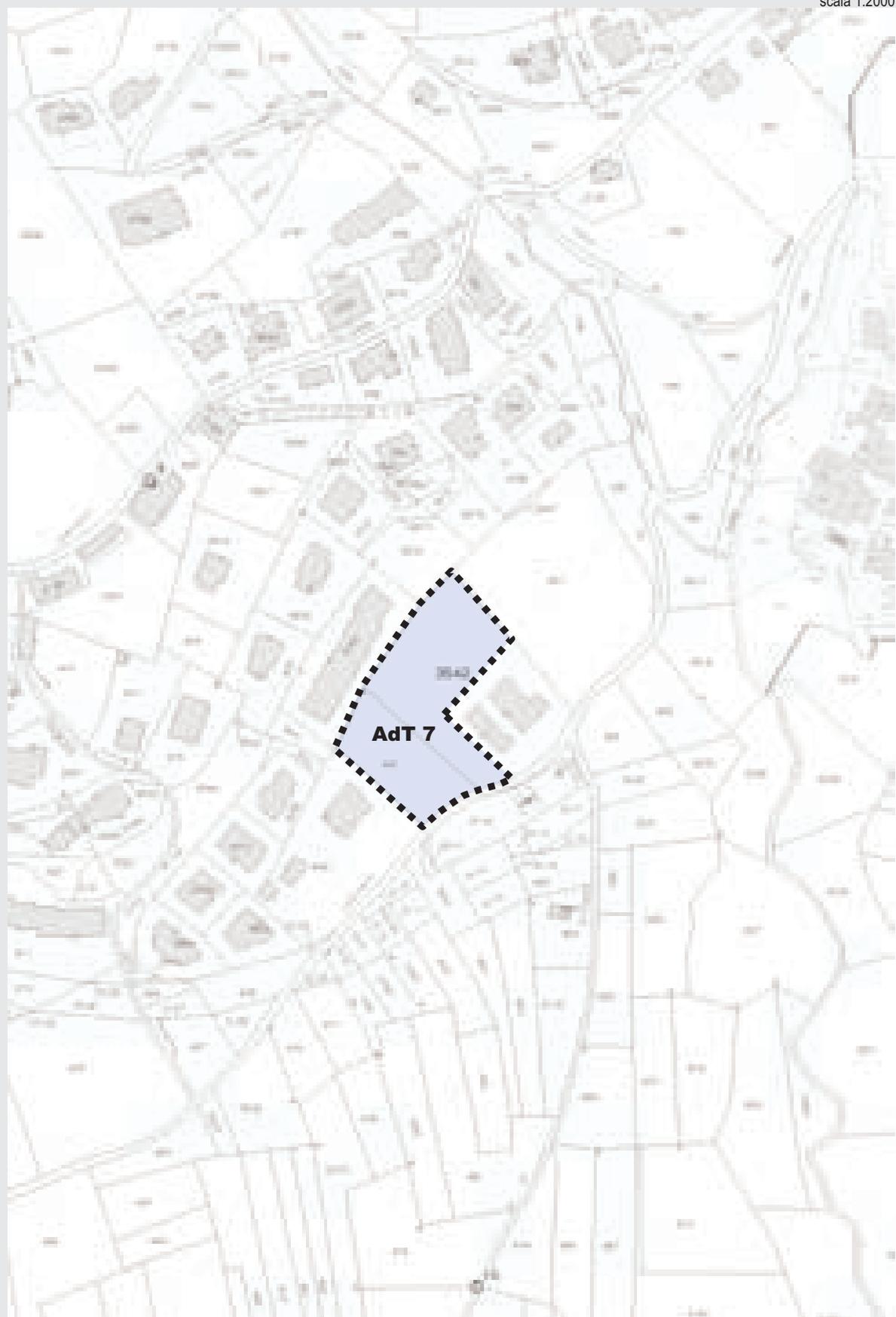
Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input type="checkbox"/>

**INTERFERENZE**

Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input checked="" type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali, SIC, ZPS	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	Sistema dei canali irrigui	<input type="checkbox"/>

**ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT**





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio 109

## 29.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,30
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi (lotti saturi)	volume	slp	%	\
		SC	%	\
			%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	7,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	8,00

## 29.2 Disposizioni particolari e mitigazioni di carattere ambientale

- Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche edilizie ed ambientali del contesto e privilegiare l'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale come murature in pietra a vista; mattoni intonacati, finiture in legno, ringhiere in ferro non elaborato e coperture in coppi o similari (non saranno comunque ammessi infissi in metallo e manti di copertura in lamiera plastificata).
- Le nuove edificazioni dovranno rispondere a criteri di coerenza con la struttura insediativa preesistente relativamente a:
  - rapporto tra il tessuto esistente ed il programma di espansione;
  - assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - opere di mitigazione degli effetti;
  - ricerca di una riconoscibile e contenuta, demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo, nell'obbiettivo di una forma complessivamente compatta e
  - opere, anche di architettura paesaggistica, per mitigare gli effetti delle condizioni del degrado;
- Le nuove edificazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica di compatibilità paesistica sia da fondovalle che da monte, al fine di evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (i nuovi edifici impediscono la percezione di parti significative dell'edificio storico);
- Dovrà essere evitato l'inserimento di opere non coerenti con il sistema insediativo esistente: i nuovi edifici dovranno avere dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con episodi preesistenti della tradizione locale e perseguire il recupero e la salvaguardia dei caratteri materici e formali tipici del contesto montano.
- Le nuove edificazioni dovranno inserirsi armoniosamente nel contesto sia dal punto di vista estetico che funzionale anche attraverso un'attenta progettazione e organizzazione degli spazi aperti.
- Si dovrà preferire la realizzazione di edifici di modeste dimensioni a tipologia singola o binata opportunamente studiati per garantire un corretto inserimento nel contesto paesistico e ambientale. Gli insediamenti destinati a tipologie a blocco (con più di tre unità abitative) non potranno eccedere il 25% del volume globale realizzabile all'interno dell'Ambito di Trasformazione.

7. Dovrà essere mantenuto e valorizzato il rapporto anche visivo con opere di valore storico culturale collegate all'Ambito di Trasformazione (anche se esterne), che definiscono il rapporto con il contesto paesistico, quali strade storiche (Antica Strada Valeriana), edifici di rilevanza storico – ambientale vincolati o segnalati nel PTCP della Provincia di Brescia, filari alberati, muri storici, ecc.
8. Lo studio delle nuove edificazioni dovrà individuare e rispettare gli areali di protezione degli elementi di valore storico culturale e dei punti di fruizione degli stessi. In particolare dovrà essere garantita la visibilità delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree che circondano l'Ambito di trasformazione evitando in particolare interventi che ostacolano la percettibilità dei valori paesaggistici e delle aree di rilievo.
9. Dovrà essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno alle nuove edificazioni utilizzando essenze autoctone e prevedendo la piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 esemplare ogni 25 mq di superficie fondiaria.
10. I nuovi manufatti edilizi dovranno essere allontanati dal ciglio stradale, al fine di poter consentire la percezione del paesaggio e dovranno adottare cromatismi e tipologie consoni al contesto di riferimento.
11. Le recinzioni dei fabbricati che si affacciano lungo le strade di attraversamento principali dovranno essere realizzati con materiali, altezze e colori adatti al contesto di riferimento e tali da non perturbare la percezione del paesaggio.
12. Non saranno ammesse alterazioni del piano naturale di campagna (salvo le opere di recupero ambientale) che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno, le caratteristiche formali e planivolumetriche oltre che percettive, in quanto incompatibili con la necessaria tutela del paesaggio.

## 29.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici		Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
		Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere				
			% mc; slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
			mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II											
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	di servizio	1d	A	10	120 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	16	100	A	A	NA
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commercio	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	150	100	\	150	100	20	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	-	-	-	-	-	-	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi almeno 500 mq slp)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 15, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativi CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a) c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:  Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale

## 29.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

#### PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA' (finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

##### A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuiti alla destinazione prevalente assentibile, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3,10 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### B. Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	1.271,40 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:	1. residenziale	2. Az. Ric.	3. tur.-alb.	4. produttiva
* mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	0,00	0,00	1.271,40	0,00

##### Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

##### D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	a) residenziale		b) commerciale		c) direzionale		d) az. ric.		e) tur.-alb.		f) produttiva	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	10,00	7,00	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	6,00	4,20

##### Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

##### E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	a) residenziale	b) commerciale	c) direzionale	d) az. ric.	e) tur.-alb.	f) produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00	15.256,80	0,00
€ (Totale)	0,00	0,00	0,00	0,00	15.256,80	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 15.256,80 €

**totale:** 15.256,80 €

total

**F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):**

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	60,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	16,67 % slp
commerciale:	20,00 % slp
direzionale:	20,00 % slp
Az. ricettive - campeggi:	20,00 % slp
turistico-alberghiera:	20,00 % slp
produttiva:	10,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità)

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme

**29.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (20.4, lettera d)**

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

## ART. 30 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 8

Subambito: /

Destinazione prevalente: Residenziale

### OBIETTIVI DEL PIANO

L'Ambito di Trasformazione, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è a destinazione prevalentemente residenziale (Art. 16, comma 3, punto 1a) ed è volto al completamento del tessuto urbano residenziale esistente. La potenzialità edificatoria totale prevista sarà pari a circa 5.066 mc (It = 1,00 mc/mq).

Saranno consentite come destinazioni compatibili a cui destinare quote della volumetria ammessa le attività commerciali, direzionali e gli insediamenti artigianali di servizio.

Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche ambientali circostanti e garantire un attento inserimento paesaggistico dei fabbricati nel contesto montano.

I proventi incamerati saranno utilizzati per il finanziamento di opere previste dal Piano dei Servizi.

### ESTENSIONE

**5.066 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

### UBICAZIONE

Collocato nel settore centrale del Comune, a sud del tessuto urbano consolidato di Cusato.

### STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante

Acclive

Scoscesa

Gradonata

(Conformazione)

Regolare

Irregolare

Compatta

(Uso dei suoli)

Urbanizzato

Incolto

Prato

Seminativo

Vigneto

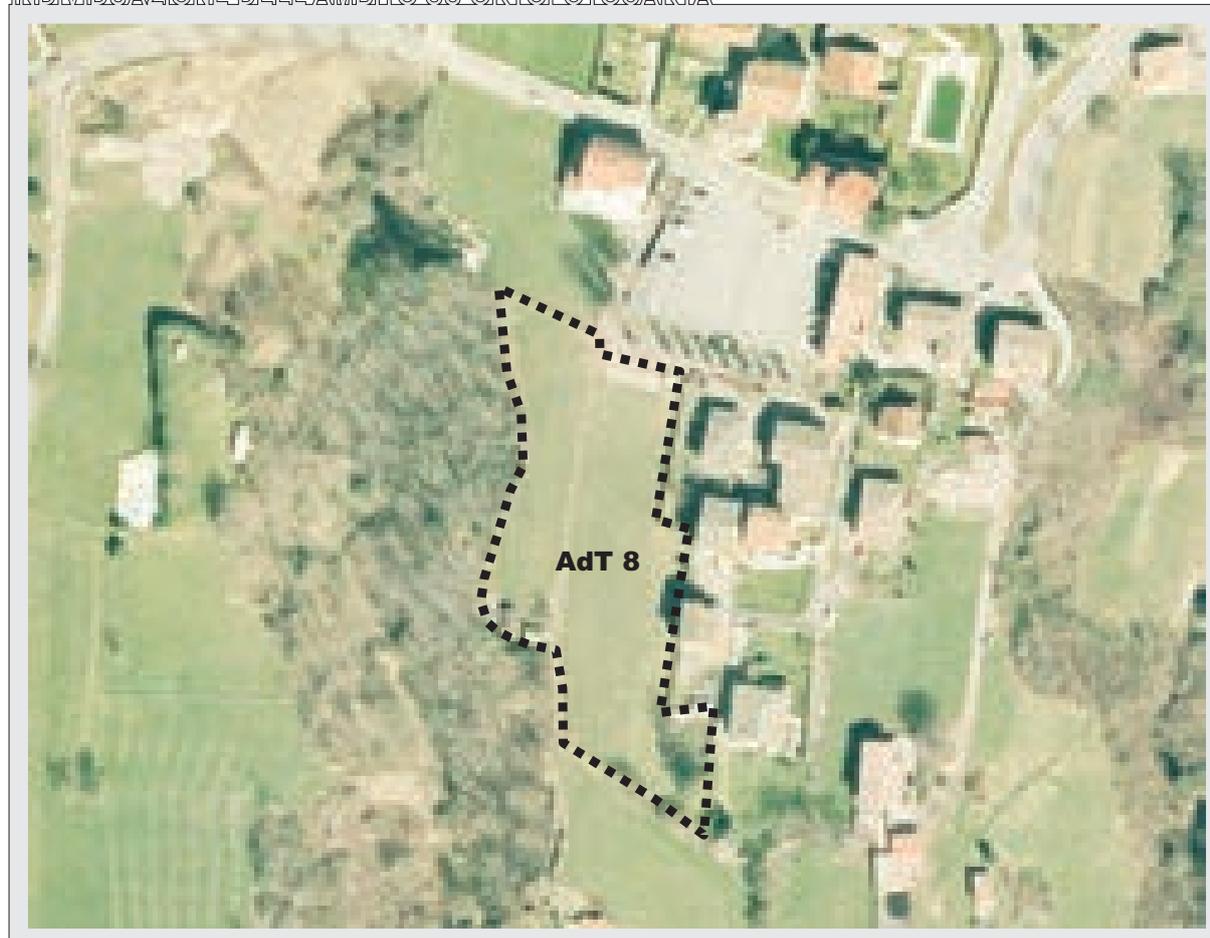
Uliveto

Frutteto

Vegetazione arbustiva

Bosco

### INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

### FUNZIONI AL CONTORNO

Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N S E O

### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Alta	4	<input type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

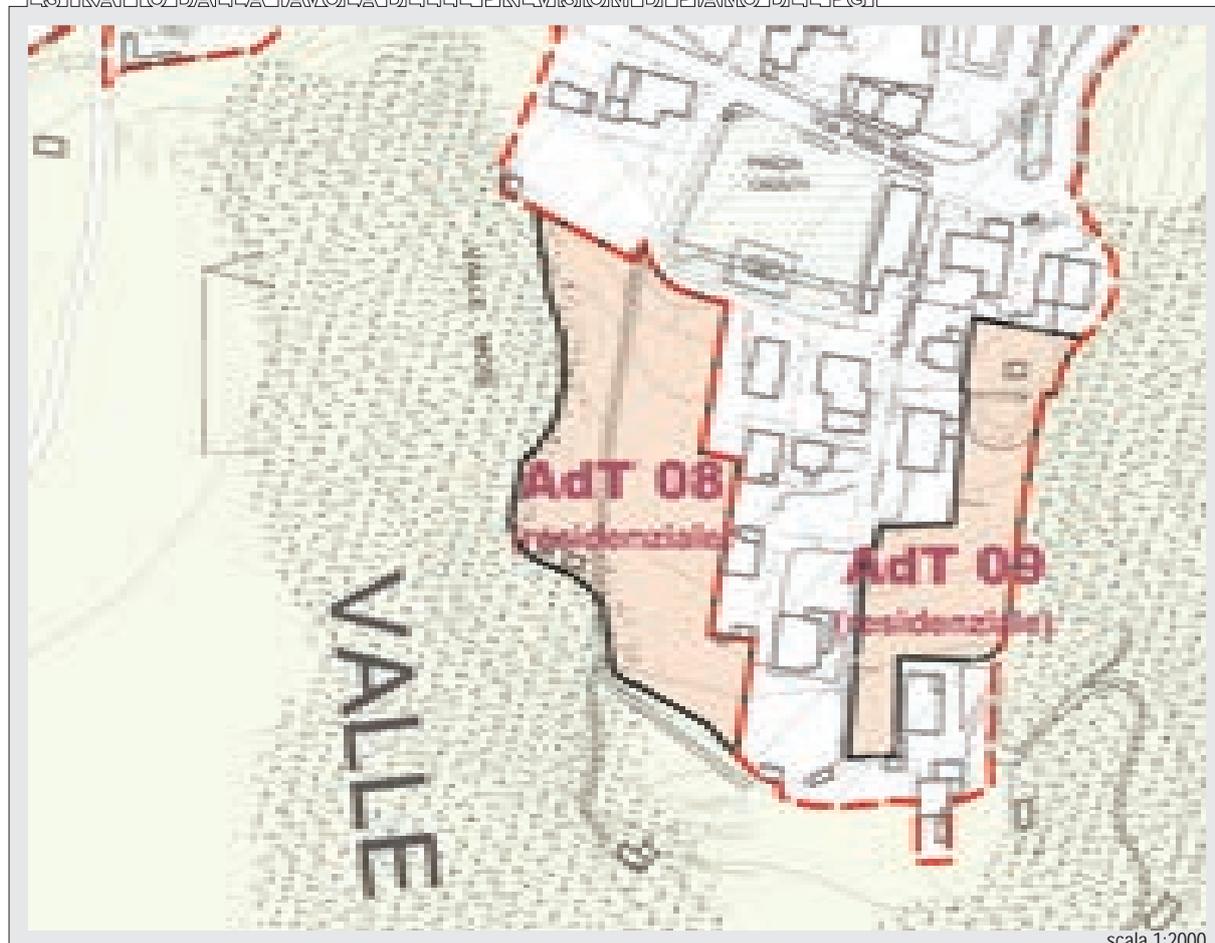
### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

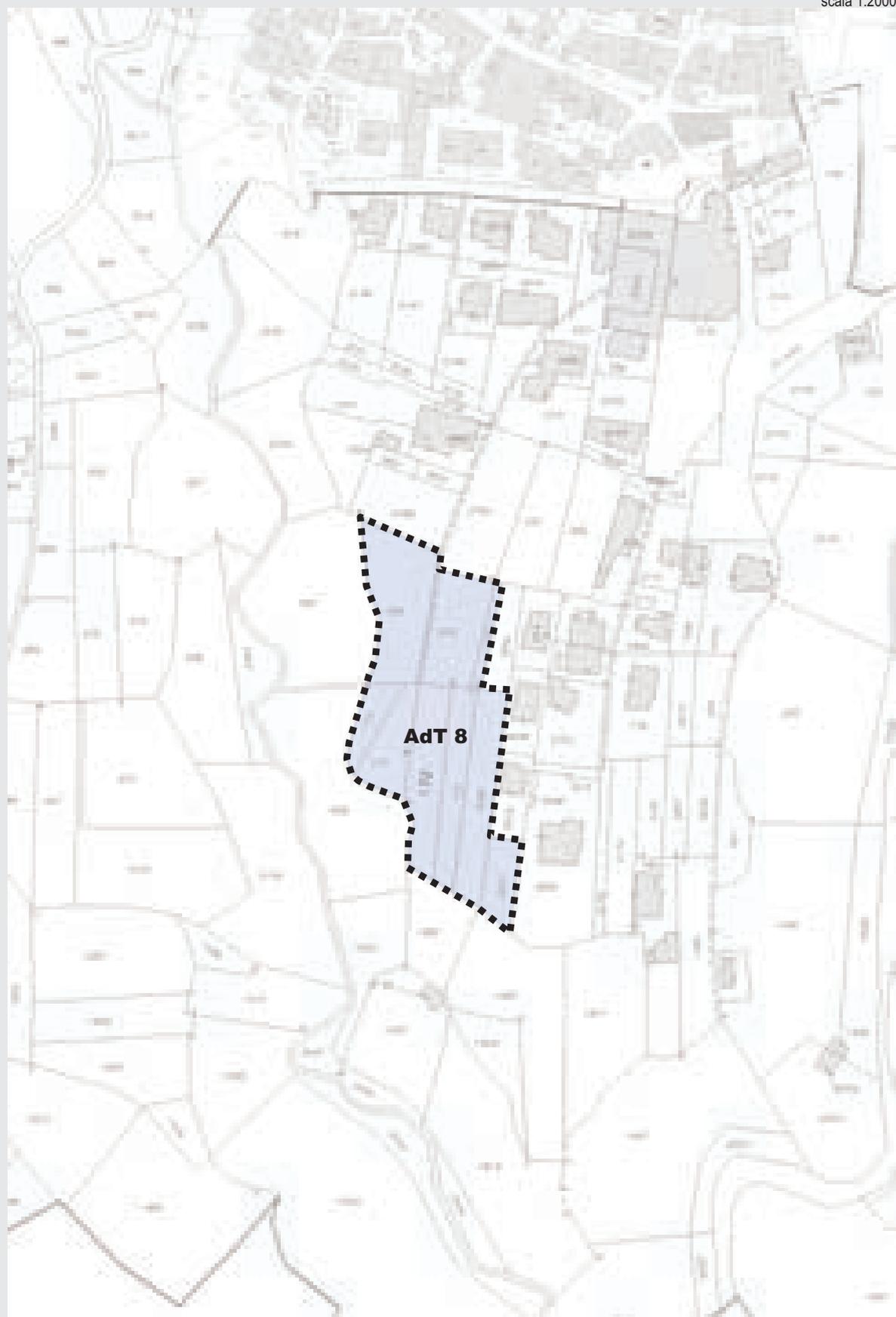
Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input checked="" type="checkbox"/>

### INTERFERENZE

Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input checked="" type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali, SIC, ZPS	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	Sistema dei canali irrigui	<input checked="" type="checkbox"/>

### ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio 109

## 30.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,00
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi (lotti saturi)	volume	slp	%	\
		SC	%	\
			%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,00

## 30.2 Disposizioni particolari e mitigazioni di carattere ambientale

- Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche edilizie ed ambientali del contesto e privilegiare l'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale come murature in pietra a vista; mattoni intonacati, finiture in legno, ringhiere in ferro non elaborato e coperture in coppi o similari (non saranno comunque ammessi infissi in metallo e manti di copertura in lamiera plastificata).
- Le nuove edificazioni dovranno rispondere a criteri di coerenza con la struttura insediativa preesistente relativamente a:
  - rapporto tra il tessuto esistente ed il programma di espansione;
  - assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - opere di mitigazione degli effetti;
  - ricerca di una riconoscibile e contenuta, demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo, nell'obbiettivo di una forma complessivamente compatta e
  - opere, anche di architettura paesaggistica, per mitigare gli effetti delle condizioni del degrado;
- Le nuove edificazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica di compatibilità paesistica sia da fondovalle che da monte, al fine di evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (i nuovi edifici impediscono la percezione di parti significative dell'edificio storico);
- Dovrà essere evitato l'inserimento di opere non coerenti con il sistema insediativo esistente: i nuovi edifici dovranno avere dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con episodi preesistenti della tradizione locale e perseguire il recupero e la salvaguardia dei caratteri materici e formali tipici del contesto montano.
- Le nuove edificazioni dovranno inserirsi armoniosamente nel contesto sia dal punto di vista estetico che funzionale anche attraverso un'attenta progettazione e organizzazione degli spazi aperti.
- Si dovrà preferire la realizzazione di edifici di modeste dimensioni a tipologia singola o binata opportunamente studiati per garantire un corretto inserimento nel contesto paesistico e ambientale. Gli insediamenti destinati a tipologie a blocco (con più di tre unità abitative) non potranno eccedere il 25% del volume globale realizzabile all'interno dell'Ambito di Trasformazione.

7. Dovrà essere mantenuto e valorizzato il rapporto anche visivo con opere di valore storico culturale collegate all'Ambito di Trasformazione (anche se esterne), che definiscono il rapporto con il contesto paesistico, quali strade storiche (Antica Strada Valeriana), edifici di rilevanza storico – ambientale vincolati o segnalati nel PTCP della Provincia di Brescia, filari alberati, muri storici, ecc.
8. Lo studio delle nuove edificazioni dovrà individuare e rispettare gli areali di protezione degli elementi di valore storico culturale e dei punti di fruizione degli stessi. In particolare dovrà essere garantita la visibilità delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree che circondano l'Ambito di trasformazione evitando in particolare interventi che ostacolano la percettibilità dei valori paesaggistici e delle aree di rilievo.
9. Dovrà essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno alle nuove edificazioni utilizzando essenze autoctone e prevedendo la piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 esemplare ogni 25 mq di superficie fondiaria.
10. I nuovi manufatti edilizi dovranno essere allontanati dal ciglio stradale, al fine di poter consentire la percezione del paesaggio e dovranno adottare cromatismi e tipologie consoni al contesto di riferimento.
11. Le recinzioni dei fabbricati che si affacciano lungo le strade di attraversamento principali dovranno essere realizzati con materiali, altezze e colori adatti al contesto di riferimento e tali da non perturbare la percezione del paesaggio.
12. Non saranno ammesse alterazioni del piano naturale di campagna (salvo le opere di recupero ambientale) che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno, le caratteristiche formali e planivolumetriche oltre che percettive, in quanto incompatibili con la necessaria tutela del paesaggio.
13. In fase di redazione del Piano Paesistico di Contesto, sarà altresì da valutare l'efficacia di opere di mitigazione dell'intervento verso le aree agricole boschive e qualora necessaria, andrà inoltre valutata la loro tipologia e consistenza.

### 30.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere			
				% mc; slp	mq slp	f)	g)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
				mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II										
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	16	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	A	20	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commercio	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	150	100	\	150	100	20	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	10	100 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	20	50	\	20	50	10	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	-	-	-	-	-	-	-	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

- A Destinazioni ammesse  
 NA Destinazioni non ammesse  
 QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile  
 SDM Soglia dimensionale massima  
 (per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)  
 P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme  
 SV Superficie di vendita  
 (1) Per ogni singola attività  
 (2) Sul lotto  
 (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi  
 aumento 500 mq slp)  
 (4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

- PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività  
 PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 15, NTA)  
 PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)  
 MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento  
 RRC: Restauro e risanamento conservativi CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)  
 RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione  
 RU: Ristrutturazione urbanistica  
 a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto  
 b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici  
 d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento  
 e): Esecuzione di opere convenzionate\*:  
 a.u.: Arredo urbano  
 I: Opere di urbanizzazione primaria  
 II: Opere di urbanizzazione secondaria  
 \*(di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)  
 f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA  
 g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:  Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale

## 30.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

#### PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA' (finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

##### A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuiti alla destinazione prevalente assentibile, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3,10 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### B. Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Residenziale:	1.688,67 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:	1. residenziale	2. Az. Ric.	3. tur.-alb.	4. produttiva
* mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	1.688,67	0,00	0,00	0,00

##### Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

- c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

##### D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	a) residenziale		b) commerciale		c) direzionale		d) az. ric.		e) tur.-alb.		f) produttiva	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	10,00	7,00	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	6,00	4,20

##### Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

##### E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	a) residenziale	b) commerciale	c) direzionale	d) az. ric.	e) tur.-alb.	f) produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	16.886,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ (Totale)	16.886,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 16.886,67 €

**totale:** 16.886,67 €

total

**F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):**

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	60,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	16,67 % slp
commerciale:	20,00 % slp
direzionale:	20,00 % slp
Az. ricettive - campeggi:	20,00 % slp
turistico-alberghiera:	20,00 % slp
produttiva:	10,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità)

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme

### **30.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (20.4, lettera d)**

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

## ART. 31 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 9

Subambito: /

Destinazione prevalente: Residenziale

### OBIETTIVI DEL PIANO

L'Ambito di Trasformazione, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è a destinazione prevalentemente residenziale (Art. 16, comma 3, punto 1a) ed è volto al completamento del tessuto urbano residenziale esistente. La potenzialità edificatoria totale prevista sarà pari a circa 2.829 mc (It = 1,00 mc/mq).

Saranno consentite come destinazioni compatibili a cui destinare quote della volumetria ammessa le attività commerciali, direzionali e gli insediamenti artigianali di servizio.

Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche ambientali circostanti e garantire un attento inserimento paesaggistico dei fabbricati nel contesto montano.

I proventi incamerati saranno utilizzati per il finanziamento di opere previste dal Piano dei Servizi.

### ESTENSIONE

**2.824 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

### UBICAZIONE

A sud dell'abitato di Zone.

### STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



### INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

FUNZIONI AL CONTORNO

Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Alta	4	<input type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

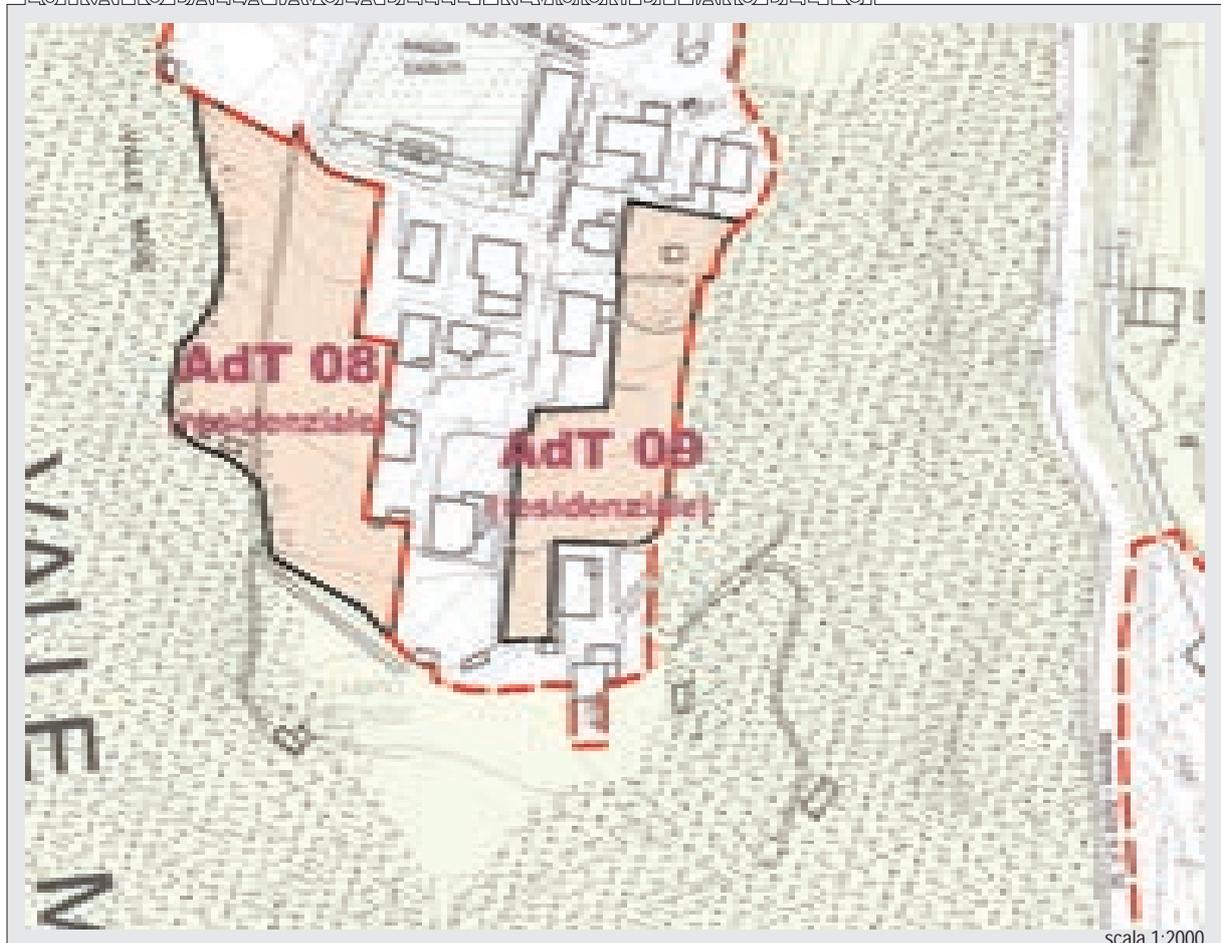
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

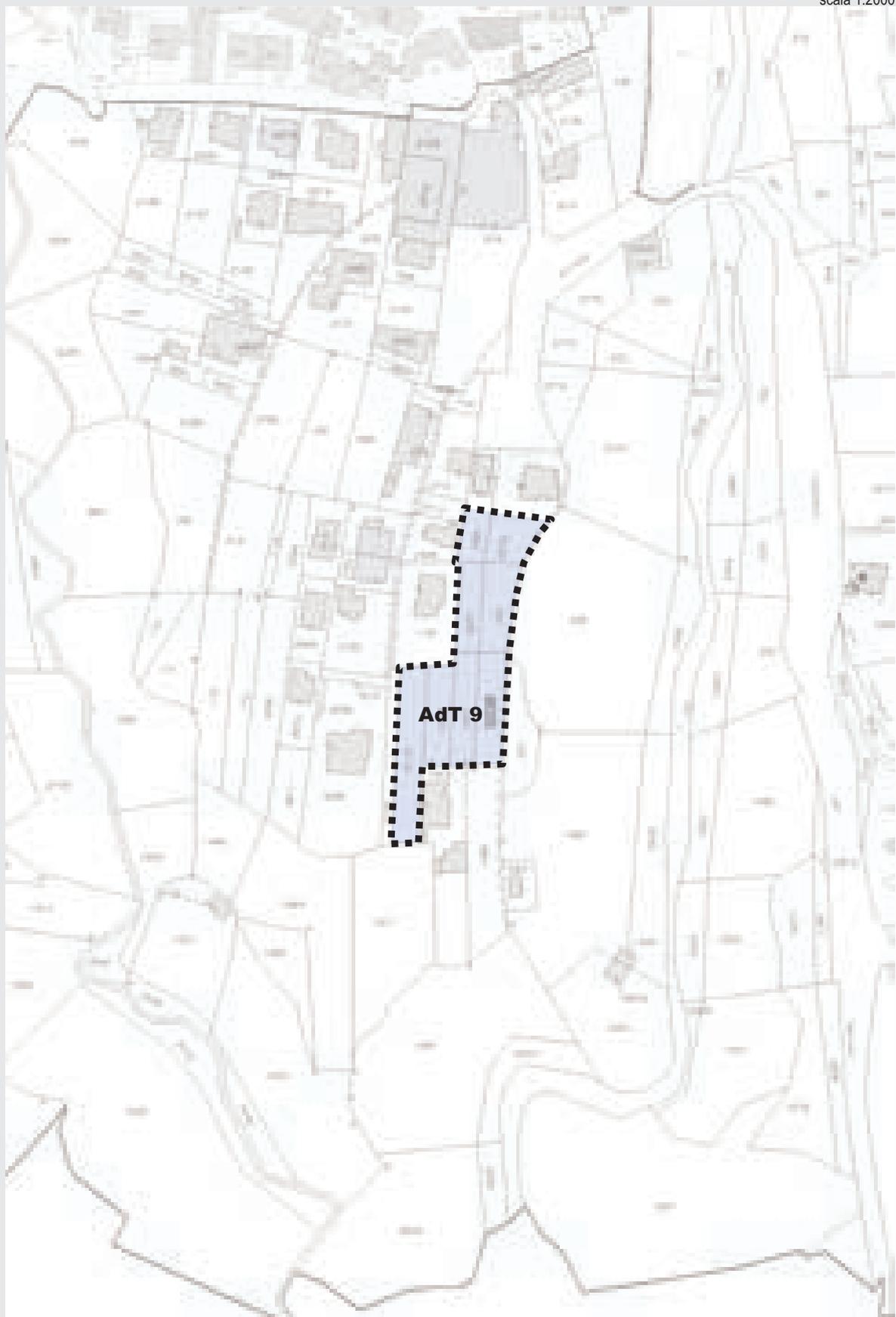
Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input type="checkbox"/>

INTERFERENZE

Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input checked="" type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali, SIC, ZPS	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	Sistema dei canali irrigui	<input type="checkbox"/>

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio 109

## 31.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,00
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi (lotti saturi)	volume	slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,00

## 31.2 Disposizioni particolari e mitigazioni di carattere ambientale

- Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche edilizie ed ambientali del contesto e privilegiare l'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale come murature in pietra a vista; mattoni intonacati, finiture in legno, ringhiere in ferro non elaborato e coperture in coppi o similari (non saranno comunque ammessi infissi in metallo e manti di copertura in lamiera plastificata).
- Le nuove edificazioni dovranno rispondere a criteri di coerenza con la struttura insediativa preesistente relativamente a:
  - rapporto tra il tessuto esistente ed il programma di espansione;
  - assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - opere di mitigazione degli effetti;
  - ricerca di una riconoscibile e contenuta, demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo, nell'obbiettivo di una forma complessivamente compatta e
  - opere, anche di architettura paesaggistica, per mitigare gli effetti delle condizioni del degrado;
- Le nuove edificazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica di compatibilità paesistica sia da fondovalle che da monte, al fine di evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (i nuovi edifici impediscono la percezione di parti significative dell'edificio storico);
- Dovrà essere evitato l'inserimento di opere non coerenti con il sistema insediativo esistente: i nuovi edifici dovranno avere dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con episodi preesistenti della tradizione locale e perseguire il recupero e la salvaguardia dei caratteri materici e formali tipici del contesto montano.
- Le nuove edificazioni dovranno inserirsi armoniosamente nel contesto sia dal punto di vista estetico che funzionale anche attraverso un'attenta progettazione e organizzazione degli spazi aperti.
- Si dovrà preferire la realizzazione di edifici di modeste dimensioni a tipologia singola o binata opportunamente studiati per garantire un corretto inserimento nel contesto paesistico e ambientale. Gli insediamenti destinati a tipologie a blocco (con più di tre unità abitative) non potranno eccedere il 25% del volume globale realizzabile all'interno dell'Ambito di Trasformazione.

7. Dovrà essere mantenuto e valorizzato il rapporto anche visivo con opere di valore storico culturale collegate all'Ambito di Trasformazione (anche se esterne), che definiscono il rapporto con il contesto paesistico, quali strade storiche (Antica Strada Valeriana), edifici di rilevanza storico – ambientale vincolati o segnalati nel PTCP della Provincia di Brescia, filari alberati, muri storici, ecc.
8. Lo studio delle nuove edificazioni dovrà individuare e rispettare gli areali di protezione degli elementi di valore storico culturale e dei punti di fruizione degli stessi. In particolare dovrà essere garantita la visibilità delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree che circondano l'Ambito di trasformazione evitando in particolare interventi che ostacolano la percettibilità dei valori paesaggistici e delle aree di rilievo.
9. Dovrà essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno alle nuove edificazioni utilizzando essenze autoctone e prevedendo la piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 esemplare ogni 25 mq di superficie fondiaria.
10. I nuovi manufatti edilizi dovranno essere allontanati dal ciglio stradale, al fine di poter consentire la percezione del paesaggio e dovranno adottare cromatismi e tipologie consoni al contesto di riferimento.
11. Le recinzioni dei fabbricati che si affacciano lungo le strade di attraversamento principali dovranno essere realizzati con materiali, altezze e colori adatti al contesto di riferimento e tali da non perturbare la percezione del paesaggio.
12. Non saranno ammesse alterazioni del piano naturale di campagna (salvo le opere di recupero ambientale) che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno, le caratteristiche formali e planivolumetriche oltre che percettive, in quanto incompatibili con la necessaria tutela del paesaggio.
13. In fase di redazione del Piano Paesistico di Contesto, sarà altresì da valutare l'efficacia di opere di mitigazione dell'intervento verso le aree agricole boschive e qualora necessaria, andrà inoltre valutata la loro tipologia e consistenza.

### 31.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere			
				% mc; slp	mq slp	f)	g)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
				mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II										
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	16	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	A	20	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commercio	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	150	100	\	150	100	20	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	10	100 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	20	50	\	20	50	10	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	-	-	-	-	-	-	-	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

- A Destinazioni ammesse  
 NA Destinazioni non ammesse  
 QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile  
 SDM Soglia dimensionale massima  
 (per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)  
 P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme  
 SV Superficie di vendita  
 (1) Per ogni singola attività  
 (2) Sul lotto  
 (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi  
 aumento 500 mq slp)  
 (4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

- PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività  
 PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 15, NTA)  
 PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)  
 MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento  
 RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)  
 RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione  
 RU: Ristrutturazione urbanistica  
 a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto  
 b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici  
 d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento  
 e): Esecuzione di opere convenzionate\*:  
 a.u.: Arredo urbano  
 I: Opere di urbanizzazione primaria  
 II: Opere di urbanizzazione secondaria  
 \*(di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)  
 f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA  
 g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:	<input type="checkbox"/>	Giunta Comunale
	<input checked="" type="checkbox"/>	Consiglio Comunale

## 31.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

#### PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA' (finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

##### A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuiti alla destinazione prevalente assentibile, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3,10 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### B. Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Residenziale:	941,33 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:	1. residenziale	2. Az. Ric.	3. tur.-alb.	4. produttiva
* mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	941,33	0,00	0,00	0,00

##### Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

##### D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	a) residenziale		b) commerciale		c) direzionale		d) az. ric.		e) tur.-alb.		f) produttiva	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	10,00	7,00	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	6,00	4,20

##### Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

##### E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	a) residenziale	b) commerciale	c) direzionale	d) az. ric.	e) tur.-alb.	f) produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	9.413,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ (Totale)	9.413,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 9.413,33 €

**totale: 9.413,33 €**

total

**F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):**

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	60,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	16,67 % slp
commerciale:	20,00 % slp
direzionale:	20,00 % slp
Az. ricettive - campeggi:	20,00 % slp
turistico-alberghiera:	20,00 % slp
produttiva:	10,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità)

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme

**31.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (20.4, lettera d)**

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

## ART. 32 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 10

Subambito: -

Destinazione prevalente: Residenziale

### OBIETTIVI DEL PIANO

L'Ambito di Trasformazione, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è a destinazione prevalentemente residenziale (Art. 16, comma 3, punto 1a) ed è volto al completamento del tessuto urbano residenziale esistente. La potenzialità edificatoria totale prevista sarà pari a circa 5.290 mc (It = 1,00 mc/mq).

Saranno consentite come destinazioni compatibili a cui destinare quote della volumetria ammessa le attività commerciali, direzionali e gli insediamenti artigianali di servizio.

Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche ambientali circostanti e garantire un attento inserimento paesaggistico dei fabbricati nel contesto montano.

I proventi incamerati saranno utilizzati per il finanziamento di opere previste dal Piano dei Servizi.

### ESTENSIONE

**5.456 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

### UBICAZIONE

A ovest del nucleo di antica formazione denominato Cislano.

### STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante

Acclive

Scoscesa

Gradonata

(Conformazione)

Regolare

Irregolare

Compatta

(Uso dei suoli)

Urbanizzato

Incolto

Prato

Seminativo

Vigneto

Uliveto

Frutteto

Vegetazione arbustiva

Bosco

### INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

### FUNZIONI AL CONTORNO

Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N S E O

### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input type="checkbox"/>
Alta	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

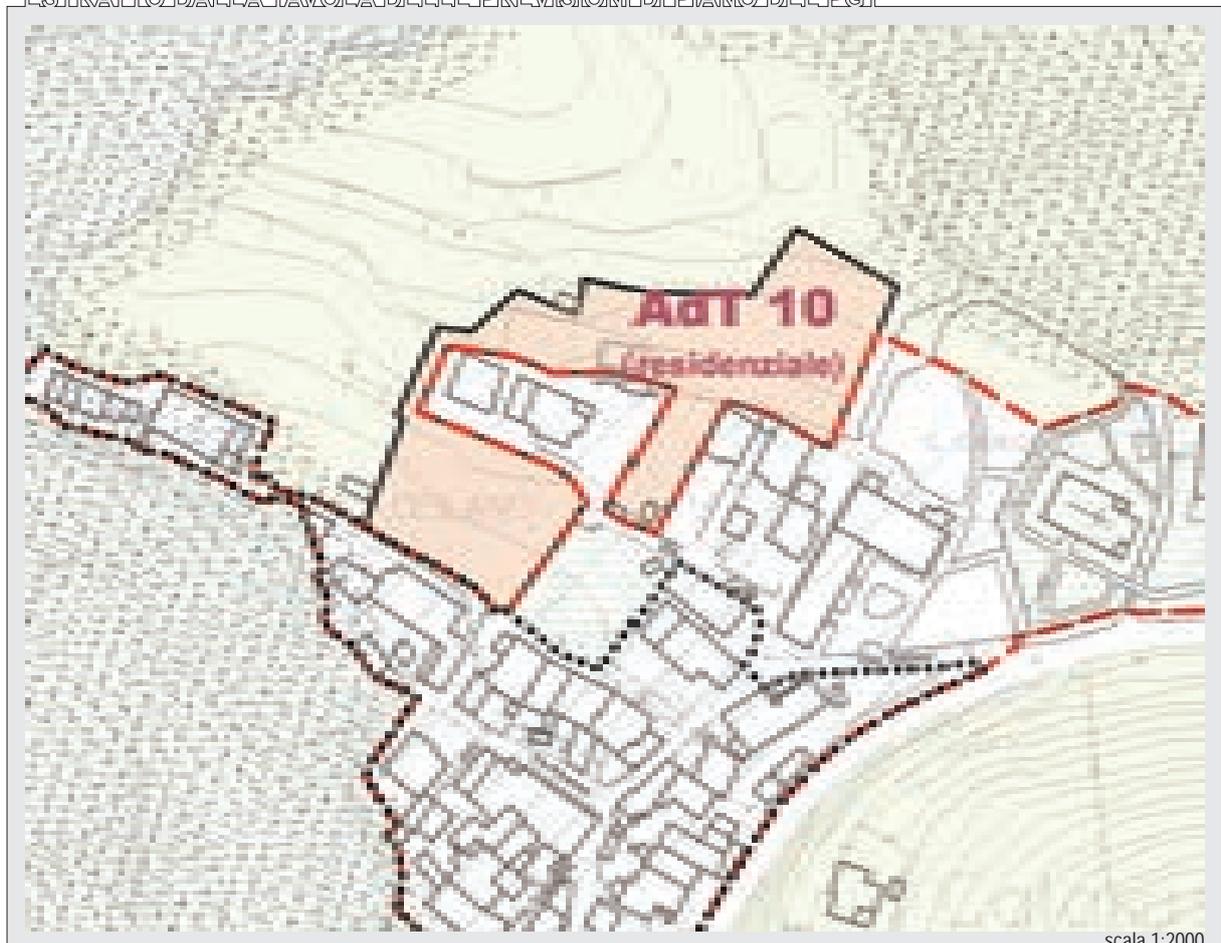
### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input type="checkbox"/>

### INTERFERENZE

Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali, SIC, ZPS	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	Sistema dei canali irrigui	<input type="checkbox"/>

### ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio 114

## 32.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,00
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,00

## 32.2 Disposizioni particolari e mitigazioni di carattere ambientale

- Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche edilizie ed ambientali del contesto e privilegiare l'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale come murature in pietra a vista; mattoni intonacati, finiture in legno, ringhiere in ferro non elaborato e coperture in coppi o similari (non saranno comunque ammessi infissi in metallo e manti di copertura in lamiera plastificata).
- Le nuove edificazioni dovranno rispondere a criteri di coerenza con la struttura insediativa preesistente relativamente a:
  - rapporto tra il tessuto esistente ed il programma di espansione;
  - assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - opere di mitigazione degli effetti;
  - ricerca di una riconoscibile e contenuta, demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo, nell'obbiettivo di una forma complessivamente compatta e
  - opere, anche di architettura paesaggistica, per mitigare gli effetti delle condizioni del degrado;
- Le nuove edificazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica di compatibilità paesistica sia da fondovalle che da monte, al fine di evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (i nuovi edifici impediscono la percezione di parti significative dell'edificio storico);
- L'edificazione dovrà tener conto della percettibilità del manufatto progettato, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione di parti ed edifici significativi dell'insediamento storico.
- Dovrà essere evitato l'inserimento di opere non coerenti con il sistema insediativo esistente: i nuovi edifici dovranno avere dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con episodi preesistenti della tradizione locale e perseguire il recupero e la salvaguardia dei caratteri materici e formali tipici del contesto montano.
- I nuovi complessi insediativi dovranno inserirsi armoniosamente nel contesto sia dal punto di vista estetico che funzionale anche attraverso un'attenta progettazione e organizzazione degli spazi aperti volti verso la Riserva delle Piramidi.

7. Si dovrà preferire la realizzazione di edifici di modeste dimensioni a tipologia singola o binata opportunamente studiati per garantire un corretto inserimento nel contesto paesistico e ambientale. Gli insediamenti destinati a tipologie a blocco (con più di tre unità abitative) non potranno eccedere il 25% del volume globale realizzabile all'interno dell'Ambito di Trasformazione.
8. Dovrà essere valorizzato il rapporto anche visivo con le emergenze naturalistiche (Riserva delle Piramidi, Monte Guglielmo) e storiche (Antica Strada Valeriana, Chiesa di S. Giorgio).
9. 9. Dovrà essere privilegiata la realizzazione di elettrodotti interrati per non ostacolare o turbare la percezione del paesaggio;
10. Lo studio degli Ambiti di Trasformazione dovrà individuare e rispettare gli areali di protezione degli elementi di valore storico culturale e dei punti di fruizione degli stessi. In particolare dovrà essere garantita la visibilità delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree che circondano l'Ambito di Trasformazione evitando in particolare interventi che ostacolano la percettibilità dei valori paesaggistici e delle aree di rilievo.
11. Dovrà essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno alle nuove edificazioni utilizzando essenze autoctone e prevedendo la piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 esemplare ogni 25 mq di superficie fondiaria.
12. L'abbattimento delle alberature esistenti sarà ammesso esclusivamente a condizione che le stesse siano sostituite con essenze di analoga consistenza.
13. In corrispondenza delle pubbliche vie e sui limiti del comparto volti verso le aree agricole, si dovrà piantumare almeno una striscia di 5 m con alberi a foglia caduca e sempreverdi nella misura minima del 50% del totale, per mascherare in ogni stagione le attrezzature ricettive e di supporto.
14. Nuovi manufatti edilizi devono essere allontanati dal ciglio stradale, al fine di poter consentire la percezione del paesaggio e dovranno adottare cromatismi e tipologie consoni al contesto di riferimento;
15. Non saranno ammesse alterazioni del piano naturale di campagna che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno (salvo le opere di recupero ambientale) alterando le caratteristiche formali e planivolumetriche oltre che percettive, in quanto incompatibili con la necessaria tutela del paesaggio.
16. In fase di redazione del Piano Paesistico di Contesto, sarà altresì da valutare l'efficacia di opere di mitigazione dell'intervento verso le aree agricole boschive e qualora necessaria, andrà inoltre valutata la loro tipologia e consistenza.

### 32.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere			
				% mc; slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
														mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	16	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	A	20	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commercio	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	150	100	\	150	100	20	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	10	100 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	20	50	\	20	50	10	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	-	-	-	-	-	-	-	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi almeno 500 mq slp)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 15, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativi CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a) c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:	<input type="checkbox"/>	Giunta Comunale
	<input checked="" type="checkbox"/>	Consiglio Comunale

## 32.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

#### PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA' (finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

##### A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuite alla destinazione prevalente assentibile, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3,10 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### B. Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Residenziale:	1.818,67 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:	1. residenziale	2. Az. Ric.	3. tur.-alb.	4. produttiva
* mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	1.818,67	0,00	0,00	0,00

##### Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

- c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

##### D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	a) residenziale		b) commerciale		c) direzionale		d) az. ric.		e) tur.-alb.		f) produttiva	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	10,00	7,00	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	6,00	4,20

##### Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

##### E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	a) residenziale	b) commerciale	c) direzionale	d) az. ric.	e) tur.-alb.	f) produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	18.186,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ (Totale)	18.186,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 18.186,67 €

**totale:** 18.186,67 €

total

**F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):**

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	60,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	16,67 % slp
commerciale:	20,00 % slp
direzionale:	20,00 % slp
Az. ricettive - campeggi:	20,00 % slp
turistico-alberghiera:	20,00 % slp
produttiva:	10,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità)

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme

**32.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (20.4, lettera d)**

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

### ART. 33 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 11

Subambito: /

Destinazione prevalente: Turistico - Alberghiera

#### OBIETTIVI DEL PIANO

L'Ambito di Trasformazione, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è destinato alla realizzazione di strutture alberghiere (Art. 16, comma 3, punto 2a), è posto sud dell'abitato di Zone ed volto al completamento del tessuto urbano consolidato esistente.

La potenzialità edificatoria totale prevista sarà pari a circa 4.215,00 mc (It = 1,30 mc/mq).

I proventi incamerati saranno utilizzati per il finanziamento di opere previste dal Piano dei Servizi.

#### ESTENSIONE

**3.246 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

#### UBICAZIONE

All'interno del tessuto urbano consolidato di Zone.

#### STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante

Acclive

Scoscesa

Gradonata

(Conformazione)

Regolare

Irregolare

Compatta

(Uso dei suoli)

Urbanizzato

Incolto

Prato

Seminativo

Vigneto

Uliveto

Frutteto

Vegetazione arbustiva

Bosco

#### INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

### FUNZIONI AL CONTORNO

Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N S F O

### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input type="checkbox"/>
Alta	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

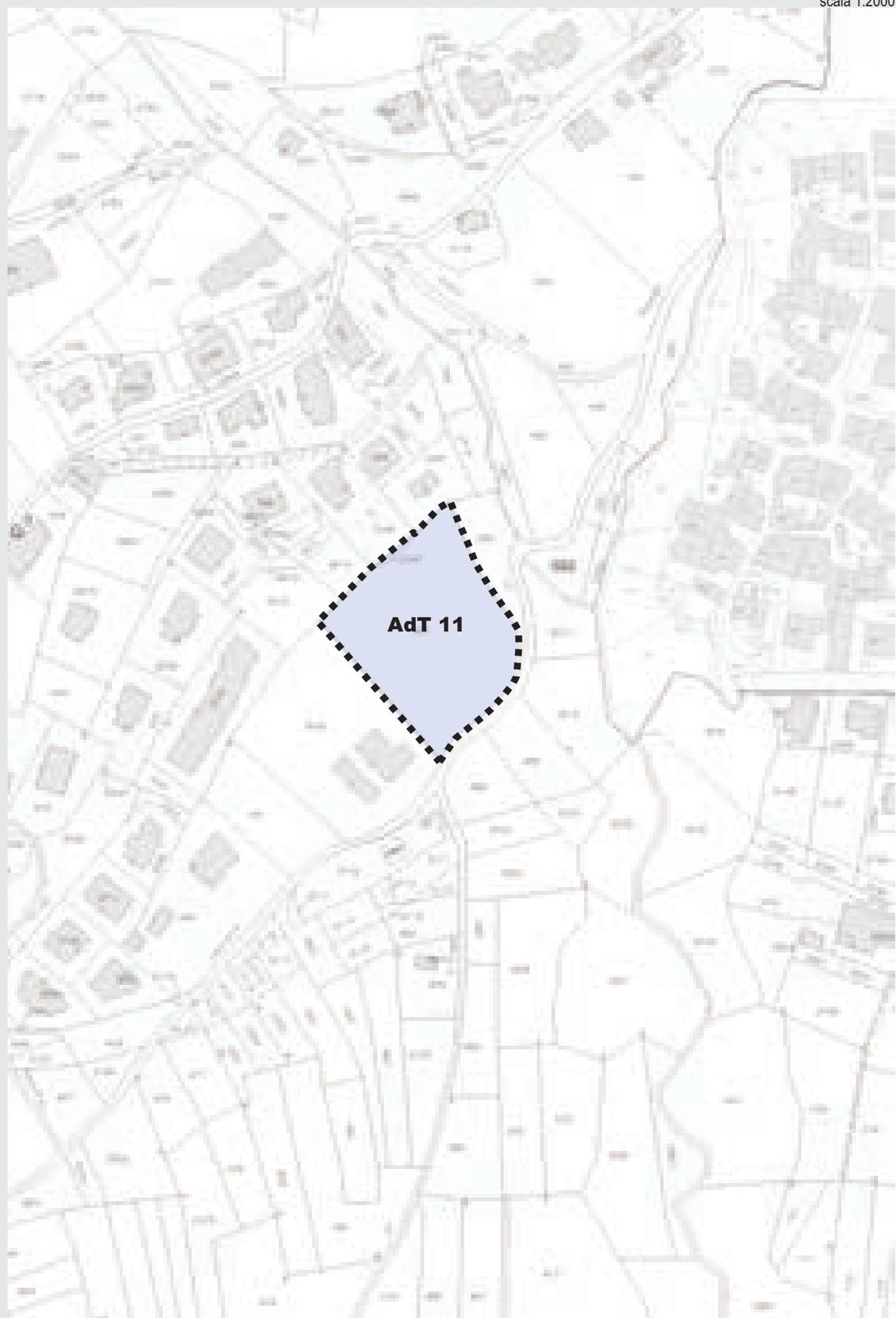
Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input type="checkbox"/>

### INTERFERENZE

Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input checked="" type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali, SIC, ZPS	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	Sistema dei canali irrigui	<input type="checkbox"/>

### ESTRATTO DALLA TAVOLA STRATEGICA DEL PGT





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio 109

### 33.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,30
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi (lotti saturi)	volume	slp	%	\
		SC	%	\
			%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	7,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	8,00

### 33.2 Disposizioni particolari e mitigazioni di carattere ambientale

- Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche edilizie ed ambientali del contesto e privilegiare l'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale come murature in pietra a vista; mattoni intonacati, finiture in legno, ringhiere in ferro non elaborato e coperture in coppi o similari (non saranno comunque ammessi infissi in metallo e manti di copertura in lamiera plastificata).
- Le nuove edificazioni dovranno rispondere a criteri di coerenza con la struttura insediativa preesistente relativamente a:
  - rapporto tra il tessuto esistente ed il programma di espansione;
  - assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - opere di mitigazione degli effetti;
  - ricerca di una riconoscibile e contenuta, demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo, nell'obbiettivo di una forma complessivamente compatta e
  - opere, anche di architettura paesaggistica, per mitigare gli effetti delle condizioni del degrado;
- Le nuove edificazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica di compatibilità paesistica sia da fondovalle che da monte, al fine di evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (i nuovi edifici impediscono la percezione di parti significative dell'edificio storico);
- Dovrà essere evitato l'inserimento di opere non coerenti con il sistema insediativo esistente: i nuovi edifici dovranno avere dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con episodi preesistenti della tradizione locale e perseguire il recupero e la salvaguardia dei caratteri materici e formali tipici del contesto montano.
- Le nuove edificazioni dovranno inserirsi armoniosamente nel contesto sia dal punto di vista estetico che funzionale anche attraverso un'attenta progettazione e organizzazione degli spazi aperti.
- Si dovrà preferire la realizzazione di edifici di modeste dimensioni a tipologia singola o binata opportunamente studiati per garantire un corretto inserimento nel contesto paesistico e ambientale. Gli insediamenti destinati a tipologie a blocco (con più di tre unità abitative) non potranno eccedere il 25% del volume globale realizzabile all'interno dell'Ambito di Trasformazione.

7. Dovrà essere mantenuto e valorizzato il rapporto anche visivo con opere di valore storico culturale collegate all'Ambito di Trasformazione (anche se esterne), che definiscono il rapporto con il contesto paesistico, quali strade storiche (Antica Strada Valeriana), edifici di rilevanza storico – ambientale vincolati o segnalati nel PTCP della Provincia di Brescia, filari alberati, muri storici, ecc.
8. Lo studio delle nuove edificazioni dovrà individuare e rispettare gli areali di protezione degli elementi di valore storico culturale e dei punti di fruizione degli stessi. In particolare dovrà essere garantita la visibilità delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree che circondano l'Ambito di trasformazione evitando in particolare interventi che ostacolano la percettibilità dei valori paesaggistici e delle aree di rilievo.
9. Dovrà essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno alle nuove edificazioni utilizzando essenze autoctone e prevedendo la piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 esemplare ogni 25 mq di superficie fondiaria.
10. I nuovi manufatti edilizi dovranno essere allontanati dal ciglio stradale, al fine di poter consentire la percezione del paesaggio e dovranno adottare cromatismi e tipologie consoni al contesto di riferimento.
11. Le recinzioni dei fabbricati che si affacciano lungo le strade di attraversamento principali dovranno essere realizzati con materiali, altezze e colori adatti al contesto di riferimento e tali da non perturbare la percezione del paesaggio.
12. Non saranno ammesse alterazioni del piano naturale di campagna (salvo le opere di recupero ambientale) che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno, le caratteristiche formali e planivolumetriche oltre che percettive, in quanto incompatibili con la necessaria tutela del paesaggio.
13. Il tracciato dell'Antica Strada Valeriana non potrà subire variazioni dell'andamento e dovranno essere mantenute le caratteristiche preesistenti del manufatto stradale.
14. Dovrà essere prevista un'adeguata fascia di arretramento dei corpi di fabbrica lungo l'antico tracciato, in corrispondenza della parte est dell'ambito, e migliorando la vegetazione arborea presente lungo il confine del comparto (utilizzando essenze assonanti al carattere dei luoghi). Inoltre dovrà ricercarsi la minor manomissione possibile sul fronte della Via Valeriana al fine di evitare l'inserimento di manufatti invasivi, nel rispetto della normativa prevalente.

### 33.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici		Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
		Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere				
			% mc; slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
			mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II											
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	di servizio	1d	A	10	120 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	16	100	A	A	NA
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	\	100	50	\	100	50	20	100	A	A	NA
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commercio	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	150	100	\	150	100	20	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	-	-	-	-	-	-	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

- A Destinazioni ammesse  
 NA Destinazioni non ammesse  
 QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile  
 SDM Soglia dimensionale massima  
 (per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)  
 P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme  
 SV Superficie di vendita  
 (1) Per ogni singola attività  
 (2) Sul lotto  
 (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi  
 aumento 500 mq slp)  
 (4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

- PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività  
 PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 15, NTA)  
 PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)  
 MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento  
 RRC: Restauro e risanamento conservativi CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)  
 RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione  
 RU: Ristrutturazione urbanistica  
 a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto  
 b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici  
 d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento  
 e): Esecuzione di opere convenzionate\*:  
 a.u.: Arredo urbano  
 I: Opere di urbanizzazione primaria  
 II: Opere di urbanizzazione secondaria  
 \*(di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)  
 f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA  
 g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:	<input type="checkbox"/>	Giunta Comunale
	<input checked="" type="checkbox"/>	Consiglio Comunale

### 33.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

#### Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

#### PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA' (finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

##### A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuiti alla destinazione prevalente assentibile, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3,10 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	0,00 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### B. Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Turistico-alberghiera::	1.406,60 mq slp
2. Az. ricettive - campeggi:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

##### C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:	1. residenziale	2. Az. Ric.	3. tur.-alb.	4. produttiva
* mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	0,00	0,00	1.406,60	0,00

##### Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

##### D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	a) residenziale		b) commerciale		c) direzionale		d) az. ric.		e) tur.-alb.		f) produttiva	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	10,00	7,00	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	12,00	8,40	6,00	4,20

##### Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

##### E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	a) residenziale	b) commerciale	c) direzionale	d) az. ric.	e) tur.-alb.	f) produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00	16.879,20	0,00
€ (Totale)	0,00	0,00	0,00	0,00	16.879,20	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 16.879,20 €

**totale: 16.879,20 €**

**F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):**

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	60,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	16,67 % slp
commerciale:	20,00 % slp
direzionale:	20,00 % slp
Az. ricettive - campeggi:	20,00 % slp
turistico-alberghiera:	20,00 % slp
produttiva:	10,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità)

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme

**33.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (20.4, lettera d)**

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

## ART. 34    **AMBITO DI TRASFORMAZIONE 12**

Subambito: /

Destinazione prevalente: Servizio Pubblico

### OBIETTIVI DEL PIANO

L'Ambito di Trasformazione sarà destinato alla realizzazione di una piazza pubblica a beneficio della comunità di Zone. Sarà ammessa la realizzazione di un centro polifunzionale con una superficie Lorda di Pavimento complessiva non superiore a 500 mq.

### ESTENSIONE

**6.380 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

### UBICAZIONE

All'interno del tessuto urbano consolidato di Zone.

### STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante   

Acclive   

Scoscesa   

Gradonata   

(Conformazione)

Regolare   

Irregolare   

Compatta   

(Uso dei suoli)

Urbanizzato   

Incolto   

Prato   

Seminativo   

Vigneto   

Uliveto   

Frutteto   

Vegetazione arbustiva   

Bosco   

### INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

### FUNZIONI AL CONTORNO

Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N S F O

### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input type="checkbox"/>
Alta	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input checked="" type="checkbox"/>

### INTERFERENZE

Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input checked="" type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali, SIC, ZPS	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	Sistema dei canali irrigui	<input checked="" type="checkbox"/>

### ESTRATTO DALLA TAVOLA STRATEGICA DEL PGT





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, fogli 103 e 109

### 34.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	500
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarìa	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	\
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	3,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	3,50

1. E' prevista l'attuazione mediante interventi diretti da parte dell'Amministrazione Comunale e/o con interventi convenzionati da parte di imprese, consorzi d'impresa, enti preposti, privati.

## 34.2 Destinazioni

Classificazione dei servizi				Destinazioni		
				Ammissibilità	QM	SDM
					[% mc o slp]	[mq slp]
Aree naturali, verde	SP01	spiagge lacustri o fluviali	01-01	NA	-	-
		zone di salvaguardia - aree protette	01-02	NA	-	-
		verde di arredo	01-03	A	50	\
		verde di connessione	01-04	NA	-	-
		verde attrezzato	01-05	A	50	\
		verde di quartiere	01-06	NA	-	-
Parcheggi	SP02	parcheggi d'interscambio	02-01	A	50	\
		parcheggi di rotazione	02-02	A	50	\
		parcheggi d'accoglienza	02-03	A	50	\
		parcheggi di destinazione	02-04	A	50	\
Attrezzature per l'istruzione	SP03	asili nido	03-01	NA	-	-
		scuole dell'infanzia	03-02	NA	-	-
		scuole primarie	03-03	NA	-	-
		scuole secondarie di primo grado	03-04	NA	-	-
		scuole secondarie di secondo grado	03-05	NA	-	-
		scuole CONI	03-06	NA	-	-
		università	03-07	NA	-	-
		centri di formazione superiore	03-08	NA	-	-
		alta formazione artistica, musicale, etc.	03-09	NA	-	-
associazioni per l'istruzione	03-10	NA	-	-		
SP04	impianti sportivi	04-01	NA	-	-	
	associazioni sportive	04-02	NA	-	-	
SP05	distretti ASL	05-01	A	10	\	
	centri di assistenza primaria	05-02	NA	-	-	
	centri di assistenza secondaria	05-03	NA	-	-	
	centri per disabili	05-04	NA	-	-	
	centri per anziani	05-05	A	100	\	
	centri per minori	05-06	NA	-	-	
	centri estetici	05-07	NA	-	-	
	ambulatori, cliniche veterinarie, etc.	05-08	NA	-	-	
	farmacie	05-09	A	10	\	
associazioni socio-sanitarie	05-10	NA	-	-		
Attrezzature culturali, sociali, ricreative	SP06	musei	06-01	A	100	\
		biblioteche	06-02	NA	-	-
		teatri	06-03	NA	-	-
		centri culturali	06-04	A	100	\
		centri sociali	06-05	NA	-	-
		centri ricreativi	06-06	A	100	\
		centri di culto	06-07	NA	-	-
		associazioni culturali, sociali, etc.	06-08	A	100	\
		impianti turistici	06-09	A	30	\
		edilizia residenziale pubblica	06-11	NA	-	-
		Altr. di supporto al mondo del lavoro	SP07	centri fiera	07-01	NA
centri espositivi	07-02			NA	-	-
sale congressi	07-03			A	-	-
centri per lo sviluppo di progetti aziendali	07-04			NA	100	\
centri di formazione professionale	07-05			NA	-	-
servizi di supporto al mondo del lavoro	07-06			NA	-	-
Attrezzature amministrative	SP08	enti territoriali	08-01	NA	-	-
		strutture urbanizzate per il commercio	08-02	NA	-	-
		istituzioni, enti, fondazioni	08-03	NA	-	-
		sicurezza del cittadino	08-04	NA	-	-
		difesa	08-05	NA	-	-
		strutture mortuarie	08-06	A	100	\

Abbreviazioni:

- A Destinazioni ammesse.
- NA Destinazioni non ammesse.
- QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
- SDM Soglia dimensionale massima.
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
- SP Secondo progetto.

## ART. 35 AREE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

1. Nelle aree di rispetto infrastrutturale (ovvero gli spazi compresi fra le infrastrutture pubbliche e le relative linee di arretramento dell'edificabilità) non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra. Gli ampliamenti sono, in caso, ammessi nel rispetto dei precedenti articoli delle presenti norme. Le recinzioni, così come realizzate, non saranno soggette ad alcun indennizzo nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.
2. Le distanze di arretramento dalle infrastrutture per l'edificazione devono rispettare le prescrizioni, per le strade di competenza della Provincia di Brescia, di cui al regolamento viario provinciale. Per la determinazione delle ulteriori linee d'arretramento deve essere applicato quanto disposto dal nuovo codice della strada D.Lgs 285/92. Per ciò che attiene agli arretramenti dalle infrastrutture ferroviarie ci si attiene all'articolo 49 del DM 753/80. All'interno del centro abitato (coincidente con il perimetro del tessuto urbano consolidato) le distanze d'arretramento - ad esclusione della viabilità a fondo cieco - dovranno rispettare i parametri minimi previsti dal DM 1444/68 pari 5 m per strade con sezione inferiore a 7 m; 7,5 m relativamente a strade con sezione compresa tra 7 m e 15 m; 10 m relativamente a strade con sezione superiore a 15 m.
3. Le linee di arretramento rappresentate graficamente dalle cartografie di piano potranno essere ridefinite a seguito di accertamenti/rettifiche sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale da Codice della Strada a seguito di ulteriori approfondimenti ed accertamenti.
4. Nelle aree di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione e la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi, impianti per la telecomunicazioni e la telefonia mobile, guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di 10,00 mq cadauno.
5. Sono consentiti gli interventi volti alla realizzazione di autorimesse interrato assoggettate a vincolo di pertinenzialità da registrare e trascrivere a favore delle unità immobiliari già esistenti, nel limite prefissato dalla L 122/89 di 1 mq ogni 10 mc.
6. Le realizzazioni di cui ai commi 4 e 5 devono essere subordinate alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da parte del soggetto interessato di rinuncia all'indennizzo del valore del manufatto nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.
7. Le nuove infrastrutture stradali e ferroviarie di natura sovraordinata (così come definite dal PTCP vigente) comportano corridoi di salvaguardia rispettivamente della larghezza di 60 m dal ciglio prevedibile (in analogia alle fasce di rispetto del Codice della strada) e di 70 m simmetrici per ciascun lato all'asse dell'infrastruttura; tali corridoi a decorrere dall'approvazione dello studio di fattibilità e fino all'approvazione del progetto definitivo vanno considerati come zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio.

## ART.36 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Il PGT annovera le aree comprese in fascia di rispetto cimiteriale tra gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
2. In tali ambiti si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02. In particolare, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dall'art. 3 commi 5, 6 lettere b) e c), 7 e 8 delle presenti norme.
3. Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, indicata graficamente nelle planimetrie del PGT, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

## ART.37 AREE DI RISPETTO PER CAPTAZIONE DI ACQUE SORGIVE

1. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (D.Lgs 258/00, Titolo III, capo I, articolo 94, punto 4 del D.Lgs 152/06, DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137, DGR 10 aprile 2003, n. 7/12693) sono assolutamente vietate le seguenti attività:
  - dispersione di fanghi e acque reflue, anche depurati;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
  - aree cimiteriali;
  - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - apertura di cave d'inerti nel sottosuolo che possano essere in connessione con la falda;
  - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - stoccaggio in superficie o nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - imprese di compostaggio e depuratori.
2. E' inoltre vietata la costruzione di pozzi perdenti, mentre va curata e controllata la tenuta delle fognature, di condotte e serbatoi di prodotti chimici.
3. Le fognature, sia pubbliche che private, dovranno essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.
4. Le zone di tutela assoluta, previste dall'art. 5 del D.Lgs 258/00, aventi un'estensione di almeno 10 m di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

5. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del DLgs 258/00. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del DLgs 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

#### ART.38 ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE (380/220/132 KV)

1. La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire di cui alla LR 12/05 e s.m. e i..
2. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati permessi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti (DPCM 8 luglio 2003).
3. Le distanze di rispetto per i fabbricati comprensivi degli aggetti (gronde, terrazzi, etc.) adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.

#### ART. 39 CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia.
2. La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto 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'Amministrazione Comunale.
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.