



PROVINCIA DI BRESCIA COMUNE DI CEDEGOLO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

01

Norme Tecniche di P.G.T.

Data:

ADOZIONE DELIBERA C.C. N. 10 del 23/04/2008
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI
APPROVAZIONE DELIBERA C.C. N. 22 del 22/10/2008

IL SINDACO: P.I. Pierluigi Mottinelli
IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: geol. Luigi Salvetti
IL SEGRETARIO: Dr. Fabrizio Andrea

Coordinamento Generale Documento di Piano: arch. Fausto Bianchi
Coordinamento del Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Norme di PGT: arch. Fausto Bianchi
Valutazione Ambientale Strategica: arch. Fausto Bianchi
Studio di incidenza -SIC: arch. Fausto Bianchi – dr. for. Mario Tevini

Indice

1. DOCUMENTO DI PIANO	7
ART. 1 - PRINCIPI	8
ART. 2 - CONTENUTO E FINALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO	8
ART. 3 - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI PIANO, DIFFORMITÀ FRA DISPOSIZIONI DIVERSE, DEROGHE	9
ART. 4 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO: PRESCRIZIONI, INDIRIZZI	9
ART. 5 - RELAZIONI FRA IL DOCUMENTO DI PIANO, IL PIANO DELLE REGOLE, IL PIANO DEI SERVIZI	10
ART. 6 - INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE E PER IL PIANO DEI SERVIZI	10
6.1 - <i>La metodologia utilizzata nella definizione degli articoli del piano delle regole relativi ai nuclei di antica formazione</i>	11
ART. 7 - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	14
ART. 8 - VALENZA PAESISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO	14
8.1 - <i>La compatibilità paesistica del PGT e i criteri di valutazione dei futuri nuovi strumenti generali o parziali in variante</i>	17
ART. 9 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	18
9.1 - <i>Generalità</i>	18
9.2 - <i>Capacità edificatoria</i>	18
9.3 - <i>Modalità di intervento</i>	18
9.4 - <i>Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione</i>	18
9.5 - <i>Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione</i>	19
ART. 10 - PEREQUAZIONE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	19
ART. 11 - PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DEL PROGETTO	19
ART. 12 - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E PIANI ATTUATIVI VIGENTI	20
ART. 13 - DESTINAZIONI D'USO	21
ART. 14 – INDICI, PARAMETRI E DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI	31
14.1 - <i>Superficie territoriale (St) - mq</i>	31
14.2 - <i>Superficie fondiaria (Sf) - mq</i>	31
14.3 – <i>Superficie coperta (Sc) - mq</i>	31
14.4 – <i>Superficie permeabile (Sp) - mq</i>	31
14.5 – <i>Superficie lorda di pavimento (Slp) - mq</i>	31
14.6 – <i>Volume (V) - mc</i>	32
14.7 – <i>Altezza dei fabbricati (H) - ml</i>	32
14.8 - <i>Distanza dai confini (Dc) - ml</i>	33
14.9 – <i>Distacco fra gli edifici (De) - ml</i>	33
14.10 – <i>Distacco dal ciglio stradale (Ds) - ml</i>	33
14.11 – <i>Ciglio stradale</i>	33
14.12 – <i>Arretramento dalle strade (As) - ml</i>	33
14.13 – <i>Lotto edificabile (L) – mq</i>	34
14.14 – <i>Aree libere - mq</i>	34
14.15 – <i>Recinzioni</i>	34
14.16 – <i>muri di sostegno</i>	34
14.17 – <i>tettoie</i>	35
ART. 15 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI	37
15.1 - <i>Indice di densità fondiaria (If) – mc/mq</i>	37
15.2 - <i>Indice di densità territoriale (It) – mc/mq</i>	37
15.3 – <i>Indice o rapporto di copertura (Ic) – %</i>	37

15.4 – <i>Indice o rapporto di verde profondo (Iv) – %</i>	37
15.5 - <i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut) – mq/mq</i>	37
15.6 - <i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) – mq/mq</i>	37
ART. 16 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA	38
ART. 17 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA	39
ART. 18 - CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI	40
18.1 - <i>Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del permesso di costruire</i>	40
18.2 - <i>Definizione di grave insufficienza urbanizzativa</i>	40
18.3 - <i>Insufficienza della rete stradale</i>	41
ART. 19 - L'INDIRIZZO DELLE RISORSE PUBBLICHE E PRIVATE PER L'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE D'INTERVENTO	41
ABBREVIAZIONI.....	44
ALLEGATO 1	45
ALLEGATO 2	49
ALLEGATO 3	57
ALLEGATO 4	71

2. PIANO DEI SERVIZI	79
ART. 1 - ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI	80
ART. 2 – CLASSIFICAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	80
ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	80
ART. 4 - ZONE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	81
4.1 – VE – SISTEMA DEL VERDE	81
4.2 – AS – SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO	82
4.3 – IP – SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO	83
4.4 – IS – SISTEMA ISTRUZIONE	83
4.5 – SR – SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE.....	84
4.6 – PP – SISTEMA PARCHEGGI.....	84
4.7 – MT – SISTEMA MOBILITÀ E TRASPORTI	85
4.8 – IT – SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI	85
4.9 – RE – SISTEMA INFRASTRUTTURE A RETE	85
ART. 5 - AREE PER LE ATTREZZATURE CIMITERIALI	86
ART. 6 - AREE PER LA MOBILITÀ.....	86
ART. 7 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	86
ART. 8 - VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI	87
ART. 9 – RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	87
ART. 10 - DISPOSIZIONI PER LE ZONE DI TRASFORMAZIONE E PER I PIANI ATTUATIVI	87
ART. 11 - LE MODALITÀ PEREQUATIVE	88
ART. 12 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI	88
ART. 13 - COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI COL DOCUMENTO DI PIANO E COL PIANO DELLE REGOLE	89
ART. 14 - COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI COL PROGRAMMA COMUNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	89
ART. 15 - SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	89
ALLEGATO 5.....	95
ALLEGATO 6.....	97
ALLEGATO 7.....	101

3. PIANO DELLE REGOLE.....	103
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	104
ART. 1 - ORDINAMENTO URBANISTICO	104
ART. 2 - FINALITA' DELLE NORME	104
ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	105
ART. 4 - DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI DI PIANO.....	106
ART. 5 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	106
ART. 6 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI	106
ART. 7 - NORMA PER SOTTOTETTI	107
ART. 8 - AREE DI PERTINENZA	107
ART. 9 - ADEGUAMENTI STATICI PER RISPETTO NORME ANTISISMICHE 	108
ART. 10 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI	108
ART. 11 - PIANO PAESISTICO COMUNALE (COMPONENTE PAESISTICA DEL P.G.T) ED ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	109
TITOLO II - NORME PROCEDURALI	111
ART. 12 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.	111
ART. 13- DOCUMENTAZIONE PER I PIANI ATTUATIVI	112
ART. 14 - STRUMENTI ATTUATIVI	112
TITOLO III – SUDDIVISIONE IN AMBITI TERRITORIALI E DESTINAZIONI D'USO	113
ART. 15 - EFFICACIA DELLE NORME DI P.G.T.	113
ART. 16 - DESTINAZIONI D'USO: USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI 	113
ART. 17 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI	113
ART. 18 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE: SINTESI DELLE DESTINAZIONI COMPATIBILI E DOTAZIONI DI SERVIZI 	114
ART. 19 - DEROGHE.....	115
ART. 20 – NORMATIVA DI INTERVENTO PER LA TUTELA ,IL RECUPERO, LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO ISOLATO E DELLE AREE PROTETTE... 116	
20.1 - CRITERI OPERATIVI DI TUTELA	120
20.2 - INTERVENTI PER IL RECUPERO DEL NUCLEO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE.....	127
20.3 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI E REGOLAMENTAZIONE DEI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO	132
20.4 - INTERVENTI SOGGETTI A PREVENTIVA APPROVAZIONE DI PR O PP D'AMBITO.....	133
ART. 21 – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA DENSITA'	135
ART. 22 –AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A BASSA DENSITA'.....	142
ART. 23 - AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE - ARTIGIANALI	150
ART. 24 - AMBITI CONSOLIDATI SPECIALI A SERVIZI DI INTERESSE COMUNE.....	156
ART. 25 – AREE AGRICOLE: COLTIVAZIONE, PASCOLO, RIMBOSCHIMENTO 	162
ART. 26 – AREE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO E DI TUTELA DEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO- AMBIENTALE ED ECOLOGICO 	170
ART. 27 – EDIFICI ESISTENTI IN AREA AGRICOLA NON ADIBITI AD USO AGRICOLO.....	178

ART. 28 – ATTIVITÀ AGRITURISTICA	179
ART. 29 – AMBITI – IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI	180
ART. 30 – AMBITO SOGGETTO ALLE NORME DEL PARCO DELL’ADAMELLO	180
ART. 31 - AMBITI E PERIMETRAZIONI “DI RISPETTO”	183
ART. 32 – AMBITO A TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	185
ART. 33 – AMBITO A NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	185
33.1 - <i>AMBITO A NON TRASFORMAZIONE PER CONTROLLO URBANISTICO.</i>	<i>186</i>
33.2 - <i>AMBITO A NON TRASFORMAZIONE PER TUTELA ASSOLUTA</i>	<i>186</i>
ART. 34 - NORME PER L’INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FISSI PER TELECOMUNICAZIONE E/O RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E ALTRI APPARECCHI TECNOLOGICI	186
34.1 - <i>INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI FISSI DI TELECOMUNICAZIONE</i>	<i>186</i>
34.2 - <i>INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI FISSI DI RICEZIONE RADIO TELEVISIVA</i>	<i>186</i>
34.3 - <i>INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E ALTRI APPARECCHI TECNOLOGICI.....</i>	<i>189</i>
34.4 - <i>PANNELLI SOLARI/FOTOVOLTAICI ED IMPIANTI TECNOLOGICI</i>	<i>191</i>
34.5 - <i>NORMA SPECIALE FINALIZZATA AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI NEI VARI AMBITI</i>	<i>192</i>
TITOLO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE	193
ART. 35.A - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE ...	193
ART. 35.B - NORME PER L’INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FISSI PER TELECOMUNICAZIONI E TELEVISIONE	193
ART. 35.c - NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	194
ART. 35.D - NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO	194
ART. 35.E - DISCIPLINA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	195
ART. 36 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI ATTUATIVI APPROVATI O ADOTTATI	196
ART. 37 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LE CONVENZIONI URBANISTICHE DI LOTTIZZAZIONI ANTERIORI ALL'ADOZIONE DEL P.G.T.	196
ART. 38 - CLASSE DI FATTIBILITA’ DELLE AZIONI DI PIANO AI SENSI DELLA L.R. 12/2005	196
ALLEGATO 8.....	197
ALLEGATO 9.....	201

1. DOCUMENTO DI PIANO
Norme Tecniche di Attuazione
ai sensi dell'art. 8 della legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12

ART. 1 - PRINCIPI

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Cedegolo sono formate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali. In particolare il Piano di Governo del Territorio di Cedegolo ha come scopi principali:

- ✚ l'adeguamento della rete infrastrutturale, sia a grande scala sia sulla scala locale, al fine di riorganizzazione efficacemente il servizio in rapporto diretto e riequilibrato con i caratteri insediativi del luogo, evitando sovradimensionamenti e dispersione di risorse, nonché favorendo l'ottimizzazione del sistema delle connessioni per l'accessibilità ai diversi ambiti urbani;
- ✚ valorizzazione, tutela e sviluppo del paesaggio naturale in relazione anche alla presenza del Parco dell'Adamello;
- ✚ valorizzazione, tutela e sviluppo del *nucleo storico* con l'obiettivo di riqualificare e rivitalizzare nella situazione storica ed economica odierna avendo avuto cura di salvaguardare i caratteri storici, architettonici e tipologici dell'edificato, della viabilità, degli spazi pubblici connettivi e della tradizione locale;
- ✚ il contenimento del *consumo di suolo* orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica e paesistico-ambientale;
- ✚ la qualificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche di rango comunale e di quelle intercomunali ricadenti nel territorio comunale;
- ✚ la caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate alla residenza, ai servizi alla popolazione, alle attività culturali, al tempo libero e al turismo, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale, ed alla caccia;
- ✚ la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, salvaguardia dei valori della memoria storica, dei valori della cultura materiale e del paesaggio;

Il Piano di Governo del territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale e territoriale-urbanistica di livello regionale, provinciale, della Comunità Montana di Valle Camonica e del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adamello e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

ART. 2 - CONTENUTO E FINALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO

Compito del Documento di Piano è dichiarare gli obiettivi generali dell'assetto del territorio comunale e definire le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento.

A tale scopo le presenti norme contengono:

- ✚ disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole;
- ✚ prescrizioni, e indirizzi per l'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Poiché il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli, le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole ovvero dei piani attuativi individuati dallo stesso Documento di Piano.

ART. 3 - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI PIANO, DIFFORMITÀ FRA DISPOSIZIONI DIVERSE, DEROGHE

Il Documento di Piano è costituito dagli elaborati così come riportati **nell'Allegato 1** alle presenti.

Per tutte le materie non trattate dalle presenti norme si rimanda, nell'ordine:

- a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
- b) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;
- c) ai piani di settore di livello sovracomunale;
- d) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

In caso di difformità fra i contenuti delle tavole di piano e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, prevalgono nell'ordine:

- a) prescrizioni;
- b) indirizzi.

In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

Sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente Documento di Piano soltanto nei casi e con le modalità previste dalla legge.

ART. 4 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO: PRESCRIZIONI, INDIRIZZI

Sono "prescrizioni" tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nei suoi elaborati grafici come nelle presenti Norme. La modifica di una prescrizione vincolante in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.

Hanno valore di "prescrizioni" le seguenti disposizioni:

- ✚ L'individuazione degli ambiti di trasformazione e la capacità volumetrica minima attribuita a ciascuno, come indicato al successivo articolo 9;

- ✚ le definizioni delle destinazioni d'uso e dei parametri e degli indici edilizi contenuti agli artt. 13 e 14 delle presenti norme, che dovranno essere recepiti dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Sono "indirizzi" le disposizioni volte ad orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale sull'applicazione delle variabili lasciate aperte dal Documento di Piano.

Hanno valore di "indirizzi" le seguenti disposizioni:

- ✚ le indicazioni per la progettazione planivolumetrica degli ambiti di trasformazione";
- ✚ le indicazioni per redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

ART. 5 - RELAZIONI FRA IL DOCUMENTO DI PIANO, IL PIANO DELLE REGOLE, IL PIANO DEI SERVIZI

In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:

1. Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
2. Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il valore conformativo delle stesse.
3. Disposizioni contenute nel Documento di Piano.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono:

- ✚ fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- ✚ fra tavole di Piano e NTA del DdP, quest' ultima;
- ✚ fra tavole di Piano e relazione del DdP, quest' ultima;
- ✚ fra relazione del DdP e NTA del DdP, quest' ultima.

ART. 6 - INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE E PER IL PIANO DEI SERVIZI

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

- ✚ recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione di cui ai successivi artt. 14 e 15;
- ✚ precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici centrali;
- ✚ definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale.

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

- ✚ recepire integralmente la definizione degli indici e dei parametri descritti al successivo art. 10 delle presenti norme;
- ✚ recepire le indicazioni contenute nelle tavole dei beni culturali e del paesaggio;
- ✚ dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del centro storico.

6.1 - La metodologia utilizzata nella definizione degli articoli del piano delle regole relativi ai nuclei di antica formazione

La definizione degli articoli e delle tavole della parte del Piano delle Regole relativa ai nuclei di antica formazione, dettata dalla legge regionale 12/2005, attraverso lo studio del contesto ambientale e morfologico del territorio in cui è inserito il Comune di Cedegolo, individua i nuclei di antica formazione (fraz. Cedegolo e fraz. Grevo) e delle aree ambientalmente critiche (tessuto connettivo tra Cedegolo e Grevo). La metodologia di lavoro utilizzata costituita da diversi steps (in primis il censimento degli edifici, in sito, attraverso la compilazione di una scheda di raccolta dei dati relativi alle caratteristiche tipologico-costruttive degli stessi, allo stato di conservazione e all'individuazione nel tessuto) ha permesso di definire lo schema insediativo nonché la forma urbana originaria e nel divenire, che, rapportata alla situazione commerciale, alla viabilità e alla presenza o meno di servizi, ha consentito la determinazione del quadro delle criticità e, di conseguenza, gli obiettivi di valorizzazione del territorio attraverso le linee strategiche che andiamo ad elencare a seguito:

- I. Riferimento alla normativa regionale
- II. Individuazione dei nuclei di antica formazione
- III. Individuazione dei nuclei di recente formazione ambientalmente critici
- IV. Stato di fatto
- V. Criticità
- VI. Obiettivi
- VII. Strategie

Nel dettaglio:

- I. RIFERIMENTO ALLA NORMATIVA REGIONALE
Legge 12/2005 art. 10 comma 2
- II. INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
A. CEDEGOLO
B. GREVO
- III. INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI DI RECENTE FORMAZIONE AMBIENTALMENTE CRITICI
C. sulla direttrice TRA CEDEGOLO E GREVO
- IV. STATO DI FATTO
 1. situazione demografica;
 2. situazione economica;
 3. a. schema insediativo, sviluppo planimetrico e forma urbana ritrovata anche con ricerca storico-architettonica;
 - b. emergenze e nodi:
 - piazze;

- ponti;
- edifici vincolati;
- edifici pubblici;
- c. costanti:
 - cortine minori;
- 4. viabilità:
 - primaria;
 - secondaria;
 - spazi pubblici;
- 5. servizi:
 - tipologia;
 - posizione;
 - qualità;
- 6. edifici:
 - stato di conservazione;

V. CRITICITÀ

Cedegolo:

1. decremento demografico;
2. limitatezza economica;
3. schema chiuso della forma urbana;
4. viabilità di schema chiuso e spazi pubblici pochi, di dimensione minima e di risulta;
5. insufficienza e delocalizzazione dei servizi;
6. ridotto stato di conservazione e di uso dell'edificato pubblico e privato;

Grevo:

1. decremento demografico;
2. limitatezza economica;
3. schema poco permeabile della forma urbana;
4. viabilità compressa e spazi pubblici numericamente pochi;
5. mancanza sostanziale di servizi;
6. stato di conservazione e di uso con frequente incongruo recupero dell'edificato pubblico e privato;

VI. OBIETTIVI

1. recupero attrattività del territorio: ricerca limitazione del decremento demografico e inversione tendenza;
2. recupero attrattività del territorio: ricerca di inversione di tendenza economica con proposte di ipotesi economico-produttive alternative;
3. forma urbana:

- recupero della dimensione urbana e della vivibilità:

Cedegolo: recupero del borgo come porta del comprensorio dei cinque comuni del Parco dell'Adamello;

Grevo: recupero di nuova porta di accesso al borgo da innestare su nuova viabilità; recupero dell'unitarietà del borgo nella visione dalla strada del Tonale e della Mendola;

4. viabilità:

- delocalizzazione viabilità di transito e scorrimento sia in Cedegolo sia in Grevo;
- recupero della viabilità riacquisita esterna e interna all'aggregato con recupero all'utenza stanziale della viabilità interna e degli spazi pubblici interconnessi;

- rimodellazione degli spazi pubblici con riqualificazione delle piazze e degli spazi di aggregazione;
5. servizi:
- incremento della tipologia dei servizi in risposta alle necessità dei cittadini;
 - distribuzione omogenea dei servizi sul territorio comunale nel rispetto dei baricentri abitati;
 - miglioramento della qualità dei servizi;
6. edifici:
- ripristini architettonici e funzionali di edifici storici pubblici e privati;
 - metabolizzazione degli edifici recenti architettonicamente non conformi all'interazione e all'integrazione con il centro storico adiacente.

VII. STRATEGIE

1. incremento dell'attrazione demografica del territorio a mezzo miglioramento della qualità di vita e della resa economica attraverso la promozione di attività redditizie, di qualità;

2. incentivazione delle attività economiche soprattutto se non dannose, coerenti col territorio e ad esso radicate:

- interventi conseguenti allo studio degli spazi commerciali esistenti e cessati
- nuovi spazi commerciali: riapertura dei cessati e incentivazione di nuovi
- attivazione di iniziative per incremento turismo e commercio locale (turismo culturale storico e/o archeologico del territorio; produzione locale di frutta, verdura, prodotti caseari, miele , ecc.; recupero artigianato locale sul modello trentino , promozione di marchio locale).

3. forma urbana:

- individuazione e protezione della forma urbana ritrovata storicamente;
- recuperi opere e strutture a livello urbano (ponti, opere idriche, opere contenimento, reperti storici-architettonici, ecc..)

4. viabilità:

Cedegolo:

- deviazione traffico pesante su nuovo tracciato esterno;
- piano del traffico e definizione della gerarchia della viabilità;
- riqualificazione della viabilità riacquisita dalla comunità con interfaccia su edifici frontistanti e/o integrazioni con acquisizione di porticati;
- spazi pubblici (piazze, sagrati, slarghi, marciapiedi, portici, percorsi pedonali, ecc.) integrati con la viabilità urbana riqualificata

Grevo:

- deviazione traffico passante su nuovo tracciato esterno al centro storico, finalizzato ad aggirare l'abitato nel rispetto sia dell'ambiente sia dell'edificato esistente rapportandosi a viabilità, sagrato, piazza.
- piano del traffico e assegnazione gerarchia con attenzione al ruolo di via Piazza, di piazza Mazzini e del sagrato della chiesa di S.Filastro, ripensate nella nuova dimensione urbana acquisita di nuova "porta" dell'abitato;

- riqualificazione della viabilità riacquisita dalla comunità con interfaccia su edifici frontistanti;
 - riqualificazione dei passaggi porticati e delle corti pubbliche in quanto tracciati tipologicamente significativi nonché ideali per l'attivazione di percorsi commerciali locali;
 - spazi pubblici (piazze, sagrati, slarghi, marciapiedi, percorsi pedonali, ecc.) integrati con la viabilità urbana riqualificata
 - definizione di spazi adibiti a parcheggi pubblici in posizione perimetrale rispetto al centro storico dell'insediamento;
5. servizi:
- inserimento di nuovi servizi all'utente e incremento numerico di quelli già esistenti;
 - reperimento di ulteriori spazi pubblici da destinare a servizio dell'utente, preferibilmente nell'area centrale dell'abitato;
 - qualità dei servizi migliorabile attraverso corsi al personale, riqualificazione degli ambienti di interfaccia col pubblico, e risposte ad eventuali sondaggi effettuati e monitoraggio dei risultati ottenuti dalle azioni messe in atto.
6. edifici:
- piano guida agli interventi relativo agli edifici con vocazione commerciale ed aiuto a tali iniziative mezzo di indicazioni di fattibilità a percorso burocratico garantito.
 - recupero fisico degli edifici (incentivazione a mezzo di decurtazione tassazioni, oneri, costi; aiuto burocratico e/o corsie preferenziali relative ai recuperi)

ART. 7 - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Il Documento di piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale. descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale.

Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

Per maggior completezza si riporta l'estratto delle classi di fattibilità geologica **nell'Allegato 2**, che segue.

ART. 8 - VALENZA PAESISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano individua con appositi elaborati grafici (dalla Tav. DP_9.1 alla Tav. DP_9.7) i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, dal PTCP e dal piano del Parco.

A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo" quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole)

costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP e del piano del Parco ed hanno valore prescrittivo.

Alle componenti paesistiche ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano le relative disposizioni di tutela contenute nell'Allegato I al PTCP ed integrate nelle **Norme 02: "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio"**.

La declinazione del portato normativo del PGT si esplica in riferimento al ruolo dei tre atti che vanno a comporre il Piano stesso.

Il **Documento di Piano** individua le **strategie paesaggistiche** da attivare nel comune di Cedegolo, tenendo conto delle peculiarità del territorio, anche in funzione dei processi trasformativi e di sviluppo per il raggiungimento degli obiettivi di **qualità paesaggistica** da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto.

Per gli **ambiti di trasformazione** soggetti a pianificazione attuativa si definiscono gli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali del paesaggio.

Il **Piano delle Regole** conterrà la declinazione applicativa degli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia per gli ambiti del paesaggio urbano che quello extraurbano.

Dunque le relative norme paesistiche, introdotte nel Piano delle Regole, assumono valore e cogenza non solo per gli ambiti di trasformazione individuati, ma anche per gli scenari di sviluppo futuri del comune.

Il **Piano dei Servizi** contribuisce, in armonia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta "**città pubblica**", al sistema delle aree verdi e degli spazi di pubblica fruizione, tramite i propri atti programmatori e azioni progettuali.

La **concezione di paesaggio** che si condivide in tale sede richiama quanto disposto dal vigente Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. 22/01/2004, n. 42) e dalla Convenzione Europea del **Paesaggio** (firmata il 20/10/2000 a Firenze dagli Stati membri del Consiglio d'Europa e ratificata dalla Legge del 9/01/2006, n. 9), declinando il concetto di **tutela** secondo alcune definizioni:

- ✚ tutela in quanto conservazione e manutenzione dell'esistente e dei suoi valori riconosciuti,
- ✚ tutela in quanto attenta gestione paesaggistica e più elevata qualità degli interventi di trasformazione,
- ✚ tutela in quanto recupero delle situazioni di degrado.

Al PGT è affidato il compito della tutela del territorio secondo tutte e tre le articolazioni riportate sopra.

In particolare il **Documento di Piano**, secondo quanto disposto dalla L.R. 12/2005, articola al suo interno (dalla Tav. DP_9.1 alla Tav. DP_9.7) in ordine al paesaggio tali tematiche:

- ✚ grandi sistemi territoriali;
- ✚ **beni di interesse paesaggistico** o storico-monumentale e le relative aree di rispetto;

- ✚ struttura del paesaggio agrario;
- ✚ assetto tipologico del **tessuto urbano**;
- ✚ ogni altra **emergenza del territorio** che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- ✚ **criteri di intervento**, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.

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

COMUNE	frazione/località	DENOMINAZIONE	VINCOLO DECRETATO	VINCOLO EX LEGE	SEGNALATI nel PTCP	PROPRIETA'	MAPPALI	FONTE	NOTE
CEDEGOLO	CEDEGOLO	Casa Simoncini, via S. Girolamo, 24	D.M. 22/01/ 1942			privata		B.A.P.	
		Chiesa S.Girolamo	D.M. 26/02/ 1912					B.A.P.	
		Edificio, via Nazionale (Biblioteca)		Art. 4		comunale	mapp. 127- 129- 131	B.A.P.	
		Edificio, via Marconi, 1- 3-5, via Grevo, 1		Art. 4		ecclesiastica		B.A.P.	
		Campanile			*			Provincia di Bs	
	GREVO	Cappella S. Marco						B.A.P.	
		Chiesa S. Filastro				ecclesiastica		B.A.P.	
		Chiesetta S.Floriano			*			Provinci a di Bs	
		Chiesa S.Luigi			*			Provincia di Bs	

8.1 - La compatibilità paesistica del PGT e i criteri di valutazione dei futuri nuovi strumenti generali o parziali in variante

La ricognizione delle componenti paesistiche, costituisce una operazione conoscitiva del territorio comunale fondamentale per la redazione dello strumento urbanistico generale, di adeguamento al P.T.C.P. ai sensi dell'art. 27 delle N.T.A., di presupposto per la trasformazione territoriale, nonché criterio di valutazione dei contenuti delle future trasformazioni urbanistiche frutto dei nuovi strumenti generali o di loro varianti parziali.

Ogni singolo ambito di trasformazione **ATR** è stato cartografato e numerato **nell'Allegato 3 "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano"** del Documento di Piano ed è stata riportata alla voce **"Prescrizioni specifiche per l'inserimento paesistico ambientale"** la prescrizione specifica che integra le norme.

Le prescrizioni specifiche, i criteri e parametri per la determinazione del grado d'incidenza dei progetti, riportati **all'art. 6 delle Norme 02 "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio"**, costituiscono integrativo imprescindibile per la valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico generale con il P.T.C.P..

I criteri esposti **all'art. 4 delle Norme 02 "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio"** determineranno l'effetto cogente previsto relativamente alle future previsioni di trasformazione, secondo quanto riportato nelle schede dell'allegato specifico.

Le zone di espansione soggette a Piano Attuativo dovranno essere supportate da uno studio paesistico di contesto con i contenuti e gli obiettivi **dell'art. 7 delle Norme 02 "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio"**.

Per le trasformazioni previste ritenute compatibili, dovranno essere osservati i contenuti specifici **nell'Allegato 3 "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano"**, nonché delle eventuali disposizioni derivanti dai futuri piani paesistici di contesto.

ART. 9 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

9.1 - Generalità

Il Documento di Piano individua quattro ambiti di trasformazione. Ciascun ambito è contornato con apposito perimetro nella **Tav. DP12.1 e DP12.2**.

Le disposizioni specificamente riferite a ciascun ambito, quanto a destinazioni d'uso, capacità volumetrica, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, sono definite **nell'Allegato 3 "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano"** alle presenti norme.

9.2 - Capacità edificatoria

A ciascun ambito è attribuito un indice territoriale (It) da applicare alla superficie territoriale (St) come definita al successivo art. 15.

9.3 - Modalità di intervento

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi. Ciascun ambito può essere oggetto di uno più piani attuativi. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione –ATRO1, ATR02 e ATR04- è subordinata alla verifica di compatibilità dell'intervento da parte del Parco dell'Adamello e relativa inclusione degli ambiti nella zona di Iniziativa Comunale (IC), così come definita dalle Norme del Parco dell'Adamello.

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

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

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

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

9.4 - Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione

La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- ✚ la conformazione o l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;

- ✚ le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

9.5 - Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione

In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun ambito, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti stessi sono assentiti con titolo abilitativo semplice solamente ove consistano nella manutenzione straordinaria di un singolo fabbricato, non ne modifichino la destinazione d'uso e risultino coerenti con gli indirizzi **dell'Allegato 3 "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano"** alle presenti norme e con i criteri operativi di tutela così come previsti **dall'art. 20.1 "criteri operativi di tutela"** delle norme PR.

ART. 10 - PEREQUAZIONE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Salvo diversa indicazione contenuta **nell'Allegato 3 "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano"** alle presenti norme, il volume attribuito a ciascun ambito di trasformazione, eventualmente incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi, si considera attribuito uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra i diversi comparti di pianificazione attuativa ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

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

ART. 11 - PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DEL PROGETTO

Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane e dei nuovi fabbricati attraverso l'applicazione di indici di sfruttamento edilizio differenziati.

Il Documento di Piano rapporta la quantità di volume realizzabile alla qualità della trasformazione urbana assegnando indici differenti nei seguenti casi:

	Descrizione	Indice aggiuntivo mc/mq
1.	Nel caso di rispetto rigoroso di tutte le indicazioni contenute nell'Allegato 3 alle presenti.	0,01
2.	Nel caso in cui i soggetti proprietari delle aree comprese nel piano attuativo cedano in proprietà al Comune, in aggiunta alle aree a standard, una quantità di area, anche fuori comparto, ma individuata nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere, pari al 8% della superficie territoriale con un minimo di 50 mq.	0,07

3.	Nel caso di realizzazione, nel contesto dell'attuazione del comparto, di una quota di edilizia di tipo economico popolare o comunque da cedere in proprietà o in locazione a prezzi convenzionati col Comune, pari almeno al 15% della capacità edificatoria complessiva, calcolata con l'applicazione degli indici aggiuntivi.	0,07
----	--	------

È facoltà del Comune di attribuire cumulativamente la somma degli indici aggiuntivi indicati ai punti 1, 2 e 3 del prospetto (0,15 mc/mq in complesso) anche in relazione ad una sola delle due fattispecie elencate.

Eventuali incrementi legati alla bioedilizia (tesi al risparmio energetico e normati da legislazione specifica), eventualmente introdotti successivamente, non costituiranno un ulteriore incremento, eccedente il 15%, restando non cumulabili con altri incrementi premiali

ART. 12 - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Le previsioni del Documento di Piano si attuano tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

I tipi di piano attuativo da adottare negli ambiti di trasformazione sono indicati nelle schede relative a ciascun ambito, raccolte **nell'Allegato 3 "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano"**.

Per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Documento di Piano continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto piano.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati.

I piani attuativi riguardanti 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, al fine del rispetto delle indicazioni contenute nel PTCP.

ART. 13 - DESTINAZIONI D'USO

Nell'Allegato 3 "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano" sono dettate disposizioni specifiche per le destinazioni d'uso di ciascun ambito, con riferimento alla classificazione contenuta nel presente articolo.

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso, comunque previsto **nell'Allegato 3** alle presenti, passando da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.

Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Il Documento di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse. Si considera destinazione d'uso di un'area o di un edificio, il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; complementare la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

13.1 – Usi del territorio e degli edifici

Per usi del territorio e degli edifici compatibili con le destinazioni di zona s'intendono le opere edilizie e le modificazioni dei suoli previste o consentite negli ambiti del P.G.T..

13.2 – Destinazioni esistenti

Per usi o destinazioni esistenti s'intendono quelli a cui sono adibiti complessi e fabbricati con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate.

Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alla situazione reale verificata dall'U.T.C. prima della adozione del piano per gli edifici che non siano stati assoggettati a specifica autorizzazione; per gli edifici costruiti con permesso di costruire e/o DIA o altro atto autorizzativo vale la destinazione d'uso indicata nella stessa.

Per ogni edificio e relativo lotto pertinenziale frutto di nuova costruzione o di ristrutturazione, la destinazione ammissibile, indicata per ciascuna zona, fa riferimento alla seguente:

13.3 – Classificazione delle destinazioni d'uso

- "R": RESIDENZA

"Ra" – Residenza

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. E sono ubicate in ambiti extra agricoli. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, cantine, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione sono ubicate in ambiti omogenei specificatamente destinati a quell'uso, ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve, rispetto delle presenti norme di attuazione, le edificazioni residenziali esistenti con relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme.

"Rb" – Residenza agricola

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di azienda agricola. Detta qualificazione spetta soltanto a nuove edificazioni negli ambiti agricoli o agli edifici ivi esistenti.

La superficie lorda di pavimento di ciascuna residenza non potrà superare i 150 mq. e dovrà rispettare i disposti di cui all'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella L. 26 febbraio 1994, n. 133 e s.m.i..

"Rc" – Residenza extra agricola in ambiti agricoli

Sono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito di aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in zona agricola ma espressamente riconosciuto non adibito all'uso agricolo.

"Rd" – Residenza di servizio

Sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito di aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta.

"Re" – 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, commerciale od agricola e ricompresi in ambiti omogenei di piano non destinati prevalentemente alla residenza.

- "T" : TURISMO (come da L.R. 15/2007)

"Ta" – Aziende alberghiere

Sono aziende alberghiere le 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 distinguono in:

🚩 alberghi quando offrono alloggio prevalentemente in camere.

- In relazione alle caratteristiche strutturali ed ai servizi che offrono, gli alberghi possono distinguersi anche nelle tipologie ed assumere le denominazioni sottoindicate:

🚦 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 per cento nonché 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;

🚦 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 meublè o garni: albergo che fornisce solo il servizio di alloggio, normalmente con prima colazione e bar, senza ristorante;

🚦 albergo – dimora storica: albergo la cui attività si svolge in immobile di pregio storico o monumentale, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle;

🚦 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.

“Tb” – Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere

Le aziende alberghiere si distinguono in residenze turistico alberghiere quando offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o più locali, dotati di servizio autonomo di cucina.

L'appartenenza all'una o all'altra tipologia è determinata dalla prevalenza nel computo della capacità ricettiva tra camere ed appartamenti, delle camere o degli appartamenti, fermo restando che per le residenze turistico alberghiere la durata del

periodo di permanenza non può essere inferiore a sette giorni.

“Tc” – attività ricettiva non alberghiera

(Definizione di case per ferie)

🚦 Sono case per ferie le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi, gestite al di fuori dei normali canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di

finalità sociali, culturali, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.

(Definizione di ostelli per la gioventù)

🚦 Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani e degli accompagnatori dei gruppi di giovani, gestite da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, religiose o sportive.

(Definizione di rifugi alpini)

🚦 Sono rifugi alpini le strutture idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad alpinisti in zone isolate di montagna, raggiungibili attraverso mulattiere, sentieri, ghiacciai, morene, per periodi limitati nell'anno, ubicati, fuori dai centri urbani, a quota non inferiore a 1.000 metri di altitudine e in luoghi favorevoli ad ascensioni ed escursioni.

🚦 I rifugi alpini possono essere gestiti da enti pubblici e da enti od associazioni operanti statutariamente nel settore dell'alpinismo, nonché da privati.

(Definizione di rifugi escursionistici)

✚ Sono rifugi escursionistici le strutture idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad alpinisti ed escursionisti in zone montane a quote non inferiori a 700 metri di altitudine.

(Definizione di affittacamere)

✚ Sono esercizi di affittacamere le strutture composte da non più di sei camere, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari ai clienti. L'attività di affittacamere può essere esercitata in modo complementare rispetto all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, qualora tale attività sia volta dal medesimo titolare in una struttura immobiliare unitaria. In tal caso, il Comune annota in calce all'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande, l'attività complementare di affittacamere svolta dal titolare.

(Definizione di case ed appartamenti per vacanze)

✚ Sono definite case ed appartamenti per vacanze le strutture ricettive gestite in modo unitario, in forma imprenditoriale 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 si considerano gestite in forma imprenditoriale quando il soggetto ha la disponibilità, anche temporanea, di un minimo di tre appartamenti situati nel medesimo territorio comunale.

(Servizio di ospitalità turistica bed & breakfast)

✚ E' denominata bed & breakfast l'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.

(Definizione di bivacchi fissi)

✚ Sono bivacchi fissi i locali di alta montagna non custoditi e di difficile accesso allestiti con un minimo di attrezzatura per fornire riparo agli alpinisti.

- "D": DIREZIONALE

"Da" – complessi per uffici

Sono le attività inerenti la 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, ecc. a carattere privato; le banche e le sedi di attività finanziarie di interesse generale, di qualunque dimensione, sono ricomprese nelle norme del presente articolo.

"Db" – studi professionali

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

"Dc" – Uffici complementari ad altre attività

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

- "C": COMMERCIALE

"Ca" - Esercizi di vicinato

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a:

- a) 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti;
- b) 250 mq. nei Comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti.

"Cb" – Media distribuzione di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a:

- a) 1.500 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti;
- b) 2.500 mq nei Comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti.

"Cc" – Grande distribuzione di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (media distribuzione di vendita).

"Cd" – 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:
 - ✚ 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;
 - ✚ 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;
 - ✚ 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;
 - ✚ 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.

"Ce" – 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 s.l.p. quando questa non sia superiore a 1500 mq nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei restanti comuni e nella misura di ¼ della s.l.p. quando questa sia superiore ai predetti limiti.

"Cf" – Pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesso salette, spazi relativi al funzionamento, ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative (biliardo, sale giochi, etc.).

"Cg" – Distributori di carburante

Sono tutte le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, e di servizio agli utenti.

- "P": PRODUTTIVO

"Pa" – Produttivo extra agricolo in aree agricole

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva collocati in area agricola, ma espressamente riconosciuti non adibiti all'uso agricolo.

"Pb" – 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. Sono compresi in tale destinazione anche gli uffici amministrativi della ditta.

L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di nuove strutture edili, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei centri storici e dei quartieri residenziali.

"Pc" – 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 prevalentemente alla attività produttiva artigianale e industriale.

"Pd" – 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 o distinte, nonché le attività di demolizione e di recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta e i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

"Pe" – Attività estrattiva

Consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlata alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni.

"Pf" – Depositi a cielo aperto

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

"Pg" – Centrali idroelettriche a produzione di energia

Sono costituite da edifici con relative pertinenze e tutti gli elementi atti allo svolgimento della attività.

- "A": AGRICOLO

"Aa" – depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola

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

Per ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del R.L.I.T..

"Ab" – allevamenti zootecnici familiari

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

-  suini fino a 2
-  ovini e caprini fino a 4
-  bovini ed equini fino a 2
-  avicunicoli fino ad un massimo di 15 capi adulti.

Ad ogni modo, per i capi suini, bovini, equini il peso complessivo non dovrà essere superiore a 10,00 quintali.

Per ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del R.L.I.T..

"Ac" – allevamento zootecnici non intensivi

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

-  Bovini (tranne vitelli e carne bianca) – Equini numero massimo 150 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 700 quintali.
-  Ovini – Caprini numero massimo 200 capi e comunque con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100 quintali.

- ✚ Suini – Vitelli a carne bianca numero massimo di 50 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 50 quintali.
- ✚ Conigli numero massimo allevabile 100 capi.
- ✚ Polli – galline ovaiole – tacchini – anatre – faraone – struzzi numero massimo 2000 capi e comunque con un peso vivo massimo non superiore ai 100 quintali.
- ✚ Allevamenti e pensioni di cani con un numero massimo di 10 capi.

Per ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del R.L.I.T..

"Ad" – allevamento zootecnici intensivi

Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali:

- ✚ bovini – ovini – equini – caprini – suini – polli – conigli – galline ovaiole – tacchini – anatre – faraone – struzzi e cani con numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti specificati per la precedente categoria "Ac"; nonché tutti gli allevamenti di animali di pelliccia.

Per ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del R.L.I.T..

"Ae" – serre fisse

Sono gli organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere semipermanente che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

"Af" – attività agrituristica

Comprendono i fabbricati ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse con l'attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali, così come previsto dalla L. 96/2006 e dalla L.R. 10/2007.

- "S" : STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

"Sa" – discoteche e sale da ballo

Sono compresi tutti gli spazi destinati al ballo e i relativi servizi connessi individuati in edifici autonomi e non consociati in unità tipologiche aventi diverse destinazioni

"Sb" – attrezzature culturali per lo spettacolo

Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze. Tali sono gli spazi a ciò adibiti negli organismi edilizi nonché i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

"Sc" – parcheggi privati

Sono parcheggi privati delle singole unità tipologiche ad esse legati con vincolo pertinenziale ai sensi della legge n. 122 del 24/03/1989 e della Parte II, Titolo IV, Capo II della L.R. 12/05, ovvero possono avere valore autonomo. Tali parcheggi possono essere ricavati nel sottosuolo o sul suolo, mediante opere di edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività produttive, commerciali e servizi di interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari di affluenza.

La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. E' obbligatoria la dotazione di "parcheggi privati" nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti per la parte ampliata, nelle ricostruzioni assimilate a nuova costruzione.

La superficie dei parcheggi verrà computata mediante la somma delle superfici delle zone destinate a parcheggio e di quelle per le corsie di distribuzione. Per la sosta degli autoveicoli gli spazi di parcheggio dovranno avere una dimensione minima di ml 5,00 x 2,50 o di ml. 2,00 x 5,00 in caso di realizzazione di spazi in fregio alla viabilità.

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

"Sd" – attrezzature sportive

Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio.

La presenza di spettatori non costituisce aspetto essenziale degli impianti. Le attrezzature così definite possono essere di proprietà pubblica o privata con relativa convenzione per l'uso pubblico, ovvero esclusivamente privata.

Quando gli impianti siano di proprietà pubblica ovvero convenzionati per l'uso pubblico, essi sono computabili tra gli standard di livello comunale.

"Se" – Attrezzature sportive spettacolari

Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori

Quando pubbliche o convenzionate per l'uso pubblico, le relative aree sono da computarsi tra gli standard di livello comunale.

"Sf" – attrezzature per la salute

Sono le strutture private destinate alla fruizione di servizi quali: case di cura, cliniche, case di riposo, alloggi protetti per gli anziani, beauty-farm, centri di riabilitazione e palestre.

- "SP" : SERVIZI PUBBLICI

"SPa" – Parcheggi pubblici

Sono gli spazi destinati al parcheggio degli automezzi, sia ricavati mediante sistemazione delle superfici scoperte che alloggiati all'interno di edifici ovvero sulle coperture dei medesimi.

Le aree e gli edifici destinati al parcheggio pubblico dovranno essere ceduti al comune gratuitamente; quando di proprietà privata dovranno essere asserviti gratuitamente ad uso pubblico in favore del comune con atto registrato e trascritto.

La disciplina dei parcheggi pubblici spetta in via esclusiva al comune il quale ha la facoltà di concedere la gestione dietro corresponsione di adeguato canone. Sono da considerare spazi a parcheggio sia le superfici di parcheggio che le relative corsie di manovra ed accesso.

Per superficie di parcheggio si intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di ml. 5,00 x 2,50 o di ml. 2,00 x 5,00 in caso di realizzazione di spazi in linea in fregio alla viabilità esistente. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale. All'interno di altre aree destinate ai servizi pubblici debbono reperirsi

parcheggi di servizio in relazione alle S.L.P. degli edifici ivi esistenti, detti parcheggi non sono valutati autonomamente bensì riassorbiti nella specifica e prevalente destinazione pubblica in quei suoli.

"SPb" – verde pubblico

Trattasi di organici impianti caratterizzati per la prevalente sistemazione e verde. Tali spazi potranno essere di proprietà pubblica od asserviti all'uso pubblico. Le aree di competenza delle attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

"SPc" – scuola per l'istruzione inferiore

Si intendono la scuola materna, elementare e media inferiore di proprietà comunale o statale ovvero privata purché convenzionata. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

"SPd" – servizi pubblici di livello comunale

Essi comprendono le attrezzature di interesse religioso, culturale, sociale, amministrativo, ovvero le aree destinate a dotare di spazi pubblici gli insediamenti commerciali, direzionali, produttivi ed alberghi. La proprietà di tali attrezzature è degli enti istituzionalmente preposti.

Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

"SPe" – attrezzature pubbliche d'interesse generale

Sono le strutture destinate alla scuola superiore, agli ospedali ed ai parchi territoriali. Dette aree possono computarsi come standard aggiuntivi, necessari all'organica dotazione di standard relativa alla capacità insediativa teorica del comune.

"SPf" – impianti di interesse generale

Comprendono le reti tecnologiche urbane ed extraurbane ed i relativi impianti quali centrali, stazioni e cabine elettriche, reti e bacini idrici artificiale, impianti telefonici, del gas, acquedotti ed opere di captazione ed accumulo, opere per lo smaltimento dei rifiuti solidi e per la regolazione e depurazione delle acque reflue, caserme, aerostazioni, carceri, uffici dello stato, regione e provincia, ecc.

Le aree destinate a detti impianti non possono essere ricomprese tra quelle destinate al computo degli standard di livello comunale.

ART. 14 – INDICI, PARAMETRI E DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti agli articoli seguenti.

L'utilizzazione totale degli indici volumetrici e planivolumetrici, applicata ad una determinata superficie in base ad un permesso di costruire, esclude ogni richiesta successiva di altro permesso di costruire, su tutto o parte della superficie stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo il caso di demolizione, ricostruzione o ristrutturazione.

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

14.1 - Superficie territoriale (St) - mq

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del P.G.T. e comprende tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria se ricompresa nel perimetro del P.A.

In tale superficie sono computabili le aree di proprietà privata che siano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, con esclusione delle sedi stradali esistenti, nonché delle aree e spazi già di uso pubblico o destinate ad uso pubblico. Alla superficie territoriale si applica l'indice di densità territoriale.

14.2 - Superficie fondiaria (Sf) - mq

E' costituita dall'area interessata da un intervento edilizio al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria di cui sia prevista la cessione al Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico. Alla superficie fondiaria si applicano gli indici di densità fondiaria (If) o di utilizzazione fondiaria (Uf).

14.3 – Superficie coperta (Sc) - mq

Per superficie coperta o copribile s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione di balconi, terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, tettoie) con sporgenza massima di mt. 1,50. Agli effetti del calcolo si computano anche i volumi a sbalzo oltre la misura di mt. 0,50.

14.4 – Superficie permeabile (Sp) - mq

E' l'area sistemata a verde (giardino, prato, bosco, ecc.) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee.

14.5 – Superficie lorda di pavimento (Slp) - mq

E' la somma delle superfici dei singoli piani, compresi entro il perimetro esterno delle murature.

Sono comprese nel computo:

-  le superfici dei singoli piani fuori terra compresi entro il perimetro esterno delle pareti perimetrali;
-  le superfici degli eventuali piani interrati o seminterrati con requisiti di agibilità con destinazione d'uso diversa dalla residenza;
-  le superfici dei sottotetti abitabili;
-  le superfici dei soppalchi.

Sono escluse dal computo:

- ✚ le superfici adibite al ricovero delle autovetture, purché all'interno della sagoma dell'edificio, ovvero nel caso di piani di recupero all'interno del comparto urbanistico considerato, con i relativi spazi di manovra e di accesso e che abbiano altezza non superiore a m 2,50;
- ✚ le autorimesse sotterranee e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non oltre m 0,80, misurato all'intradosso del solaio, con i relativi spazi di manovra e di accesso con altezza netta interna non superiore a m 2,50 (si ricorda che dove previsto devono essere rispettate le distanze minime dai confini);
- ✚ le superfici dei locali interrati o seminterrati adibiti a cantine o locali accessori asserviti alla residenza purché con altezza netta interna non superiore a m. 2,50;
- ✚ tettoie così come definite all'art. 14.17
- ✚ i vani scala a servizio di più appartamenti nella misura massima di mq 12 per ciascun piano;
- ✚ i balconi, le logge, le verande, le coperture praticabili ed i porticati aperti entro un limite massimo del 20% della SIp del piano interessato con un massimo di mq. 30;
- ✚ le superfici comuni al piano terra di edifici su "pilotis" nella misura massima del 30% della superficie coperta;
- ✚ i soppalchi ed i sottotetti non abitabili con altezza libera inferiore a m 2,00.

Si considerano interrate le superfici dei locali il cui intradosso della soletta di copertura emerga, rispetto alla quota naturale del terreno, in misura media non superiore a m. 1,20 limitatamente alle porzioni sottostanti la proiezione della superficie coperta dell'edificio.

14.6 – Volume (V) - mc

Il volume delle costruzioni, con l'esclusione di quelle a destinazione produttiva, si ricava convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di piano (Slp) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di mt. 3,00, indipendentemente dalla sua altezza effettiva. Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT con destinazione diversa dalla residenza, qualora l'altezza reale del piano sia superiore a mt. 3,00, il volume sarà determinato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza reale del piano.

14.7 – Altezza dei fabbricati (H) - ml

E' definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo, pubblico o privato, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali posti più in alto. In caso di terreno in pendenza o di facciate con altezza diversa, l'altezza massima è riferita alla media delle altezze delle singole facciate misurate dal piano di spiccato.

Il piano di spiccato è la quota del piano del suolo sistemato con il piano verticale del singolo fronte della costruzione, al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di ml. 1,00 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo, nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile.

L'altezza massima sarà costituita dalla media delle altezze dei fronti delle costruzioni.

In caso di costruzioni articolate, l'altezza deve essere verificata separatamente per ogni singola porzione anche se arretrata dal fronte dell'edificio.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti e i coronamenti che non superano i m. 1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i mt. 2,50 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Per gli edifici di tipo produttivo artigianale l'altezza massima dovrà essere misurata all'intradosso del carro ponte o in assenza di questa all'intradosso del trave di imposta di gronda della copertura.

14.8 - Distanza dai confini (Dc) - ml

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini del lotto di proprietà.

È possibile derogare alla distanza minima dai confini prevista nelle presenti norme mediante atto registrato della conseguente servitù tra le parti finitime, detta deroga non modifica l'obbligo al distacco fra edifici (a ml. 10,00) così come riportato al punto 14.9.

Non vengono considerate ai fini dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti.

14.9 – Distacco fra gli edifici (De) - ml

È la distanza fra pareti di edifici antistanti, di corpi di fabbrica di un medesimo edificio, misurata a raggio. Non può essere inferiore a ml. 10,00.

14.10 – Distacco dal ciglio stradale (Ds) - ml

È la distanza di un edificio dal ciglio stradale, misurata perpendicolarmente al ciglio stesso.

14.11 – Ciglio stradale

art. 2 D.M. 01.04.1968 n. 1404 - è la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

14.12 – Arretramento dalle strade (As) - ml

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) o scarpate, spazi di parcheggio, ecc.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di piano esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici ma non riduce il volume edilizio o la superficie copribile che si calcolano sull'intero lotto in base alla densità edilizia o al rapporto di copertura.

14.13 – Lotto edificabile (L) – mq

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area catastale di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P.G.T. In sede di rilascio di ogni permesso di costruire possono essere computate, al fine del calcolo delle potenzialità edificatorie, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

14.14 – Aree libere - mq

Per area o lotto libero deve intendersi l'area totalmente inediticata alla data di adozione del P.G.T. che non risultano stralciate dalla proprietà se già saturata volumetricamente.

14.15 – Recinzioni

E' ammessa la recinzione d'aree prospicienti spazi pubblici mediante muri realizzati in pietra a vista o intonacati al rustico e, verso il fronte stradale, non superando l'altezza di m. 1,00 rispetto alla quota stradale. Potrà essere previsto per la parte superiore una recinzione con superficie trasparente non superiore a 0,80 mt.

Sono possibili recinzioni metalliche in sicurezza e che si intonino con le caratteristiche paesistico ambientali del contesto. Tali recinzioni possono essere inserite su un cordolo o muretto alto massimo 0,80 cm e comunque per una altezza massima totale pari a 1,80 mt.

E' sempre vietato l'uso di filo spinato.

In caso di piano naturale di campagna non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni.

- **i cancelli** degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 5 m. riducibili a 1 m. con cancello dotato di apertura radiocomandata e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi.

14.16 – muri di sostegno

sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt. 1,20.

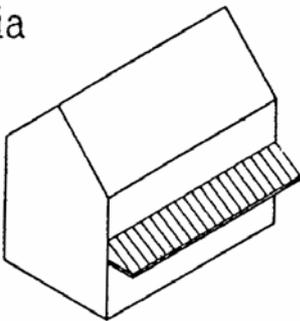
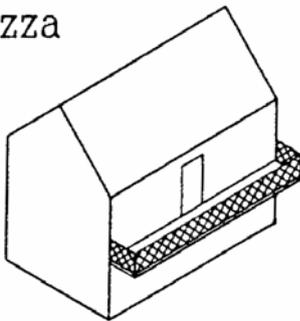
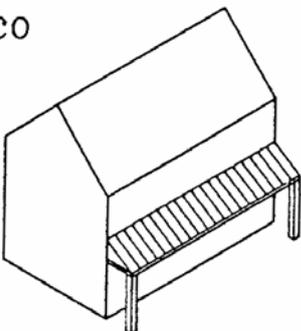
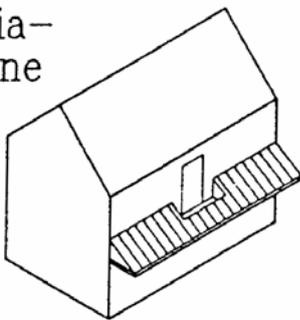
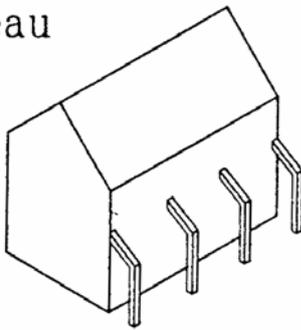
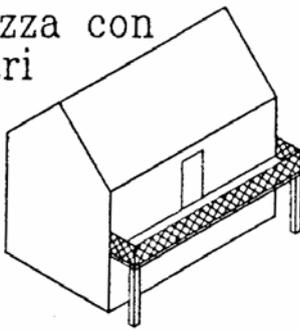
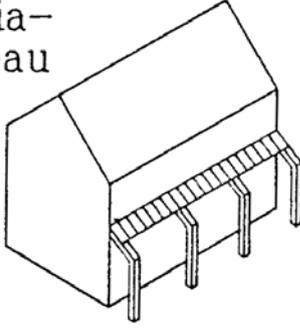
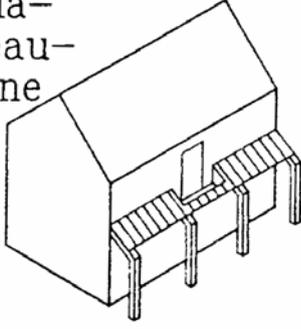
- altezza muri di sostegno

- su strada pubblica: - con altezza massima di 1,50 mt

- verso confini privati: - con altezza massima di 3,00 mt

con possibilità di deroga in caso di necessità oggettive e circostanziate.

14.17 – tettoie

A Non praticabili	B Praticabili
<p>Tettoia</p> 	<p>Terrazza</p> 
<p>Portico</p> 	<p>Tettoia-Balcone</p> 
<p>Berceau</p> 	<p>Terrazza con pilastri</p> 
<p>Tettoia-Berceau</p> 	<p>Tettoia-Berceau-Balcone</p> 

Tutti gli elementi edilizi in aggetto devono mantenere la stessa inclinazione della falda del tetto corrispondente o predominante: se sono ricavati su più lati

dell'edificio devono mantenere omogenei i parametri dimensionali (h, profondità, inclinazione).

Le **logge** ed i **portici** con almeno 2 lati liberi non sono computati ai fini della superficie utile di pavimento fino ad una profondità massima di m. 2,50. Sono interamente computati ai fini della superficie utile di pavimento quando abbiano una profondità superiore a m. 2,50. Devono rispettare una distanza minima di m. 5,00 dai confini e di m. 5,00 dai fabbricati. Dai pilasti di sostegno dei portici possono essere aggiunte le gronde con sbalzo massimo di 70 cm. escluso il canale di gronda. Gli elementi in aggetto devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo pubblico di m. 4,50, salvo eventuali deroghe.

Le **tettoie** "leggere" e le pensiline possono essere realizzate in legno e/o ferro, quelle non unite all'edificio principale devono essere aperte su almeno due lati.

Le tettoie sono considerate costruzioni accessorie non abitabili. Esse potranno essere autorizzate solo al servizio di un fabbricato principale e come tali non potranno essere adibite ad usi diversi da quello per cui sono state autorizzate. Qualora fosse accertato l'uso diverso il titolo autorizzativo relativo si considera automaticamente decaduto e la costruzione dovrà essere rimossa. In caso di inadempienza la rimozione può essere eseguita d'ufficio a spese del proprietario.

Nelle aree libere circostanti i fabbricati è consentito edificare costruzioni accessorie purché rispondenti ai seguenti requisiti:

- ✚ abbiano un'altezza fuori terra non superiore a m 2,50 in colmo;
- ✚ occupino complessivamente un'area non superiore a 1/10 dell'area scoperta. E al massimo 12 mq.
Nei nuclei di antica formazione la dimensione massima consentita nel rispetto delle distanze minime prescritte è 12 mq in deroga a 1/10 dell'area scoperta;
- ✚ sorgano ad una distanza dal ciglio stradale pari alla distanza minima prescritta per la zona.

Le costruzioni accessorie costruite secondo le prescrizioni sopra riportate, non saranno computate agli effetti del rapporto planivolumetrico.

Le costruzioni accessorie di cui al presente articolo sono da considerarsi in aggiunta agli spazi di parcheggio privati previsti dalla legge 122/89 e da - Parte II, Titolo IV, Capo II della L.R. 12/05.

ART. 15 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI

15.1 - Indice di densità fondiaria (If) – mc/mq

E' il rapporto (mc/mq) fra volume realizzabile, come definito al precedente **art. 14.6**, e la superficie del lotto edificabile appartenente al richiedente come precedentemente specificato **all'art. 14.13**. Detto indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile sia in sede di redazione di piani particolareggiati o di lottizzazione sia in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti.

Quando sia realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici di piano) in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare.

Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per gli ambiti agricoli.

15.2 - Indice di densità territoriale (It) – mc/mq

Si applica ai piani esecutivi (piani particolareggiati e piani di lottizzazione). E' il rapporto mc/mq tra volume realizzabile, come definito dal precedente **art. 14.6** e la superficie territoriale del comparto interessato dal piano esecutivo.

In tale superficie sono computati anche le aree di proprietà che siano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.

In mancanza di previsione specifica nelle singole norme di zona, nella formazione dei piani esecutivi, si applica un indice di densità territoriale pari all'indice di densità fondiaria previsto nella stessa zona.

15.3 – Indice o rapporto di copertura (Ic) – %

E' il rapporto, misurato in percentuale, fra superficie coperta o copribile da edifici e la superficie del lotto edificabile corrispondente.

15.4 – Indice o rapporto di verde profondo (Iv) – %

E' il rapporto, misurato in percentuale, fra superficie permeabile e la superficie fondiaria.

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

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento massima di cui può essere prevista la realizzazione e la superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento edilizio.

15.6 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) – mq/mq

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento edilizio.

ART. 16 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e sue successive modificazioni, nonché ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i..

Essi sono in conformità al comma 7 dell'art.16 del DPR 380/01 ed al comma 3 dell'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Queste aree, oltre ad essere asservite all'uso pubblico o essere effettivamente d'uso pubblico, potranno essere gravate da servitù prediali.

A. strade

Si intendono con queste tutte le strade interne al comparto al servizio dei lotti edificabili nonché quelle necessarie per l'allacciamento alla viabilità principale.

Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate delle caratteristiche tecniche previste dalle norme comprensoriali, regionali e statali.

B. Spazi di sosta o di parcheggio

Si intendono con queste tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto.

Per le zone soggette a piano esecutivo le aree di parcheggio a servizio degli edifici dovranno essere dimensionate all'art. 9 della L.R.12/2005 ed in funzione dei parametri definiti per ciascuna zona urbanistica. Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, salvo diverso disposto delle presenti norme, oltre alle aree di cui sopra, devono essere previsti altri spazi necessari per parcheggi, soste, manovra e accesso nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc, come previsto dall'art. 41 sexies della Legge Urbanistica 17.8.1942 n.1150 e sue successive modificazioni.

Queste aree potranno essere ricavate nella stessa costruzione, in sotterraneo, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché interne al centro abitato e destinate permanentemente a parcheggio, a servizio di quell'edificio, a mezzo di atto da trasciversi a cura e spese del proprietario e da registrarsi e rendere pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale.

C. Fognature

Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, formate da condotti che offrono opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte dei liquami scaricati.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria solo i condotti di fognatura secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

D. Rete idrica

E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere di captazione, il sollevamento e accessorie.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana ed una quota di competenza per le opere di cui sopra.

E. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

E' formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, dai manufatti delle cabine secondarie di trasformazione e dalle reti di erogazione e distribuzione del gas combustibile per uso domestico e relative stazioni di riduzione.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

F. Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni

Comprendono cavedi multiservizi o, comunque, cavidotti di adeguata dimensione, conformi alle norme tecniche UNI e CEI pertinenti, per il passaggio di cavi di telecomunicazioni e di altre infrastrutture digitali.

G. Pubblica Illuminazione

E' formata dalle reti e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle strade e delle aree private.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade ed aree pubbliche e private. Dovranno essere rispettati i requisiti tecnici previsti dalle norme comprensoriali, regionali e statali.

H. Spazi di verde attrezzato

Si intendono quelle aree a verde in prossimità e al servizio diretto delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature e con un minimo di attrezzature quali panchine, buche per la sabbia, minime attrezzature di gioco, aiuole, ecc. La manutenzione di queste aree è di competenza pubblica salvo quanto disposto dalle singole convenzioni dei piani attuativi.

ART. 17 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva delle città e dei quartieri in conformità al comma 8 dell'art.16 del DPR 380/01 ed al comma 4 dell'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Essi sono:

A- La rete (aree ed opere) principale, e relative opere accessorie della viabilità urbana, delle fognature, della distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua

potabile e della pubblica illuminazione la cui valenza esula dal comparto urbanistico di riferimento;

B- Le attrezzature collettive (aree ed opere) di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale:

- ✚ asili nido e scuole materne;
- ✚ scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- ✚ mercati di quartiere;
- ✚ presidi per la sicurezza pubblica;
- ✚ delegazioni comunali;
- ✚ chiese e altri edifici religiosi;
- ✚ impianti sportivi di quartiere;
- ✚ aree verdi di quartiere;
- ✚ centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- ✚ cimiteri.

ART. 18 - CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI

18.1 - Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del permesso di costruire

Ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 380/01 aggiornato al D.L.gs 301/02, qualora l'amministrazione comunale ne ravvisi la necessità, in relazione all'esistenza di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici anche in motivata e circostanziata difformità rispetto a quanto previsto dal Piano dei servizi comunale (art.9, LR. 12/2005), in sede di rilascio del Permesso di Costruire deve essere prevista, la cessione gratuita di aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scapito degli oneri di urbanizzazione (art. 45 L.R. 12/05). In tale caso il richiedente dovrà presentare preventivamente un progetto unitario di adeguamento urbanizzativo sulla scorta del quale si impegni entro il termine di validità del permesso di costruire ad eseguire tutte le opere necessarie.

18.2 - Definizione di grave insufficienza urbanizzativa

Costituisce grave insufficienza urbanizzativa all'interno del centro abitato la mancanza o insufficienza della rete stradale, ovvero l'insufficienza di almeno tre delle seguenti infrastrutture specifiche anche in motivata e circostanziata difformità rispetto a quanto previsto dal Piano dei servizi:

- ✚ acquedotto;
- ✚ fognatura;
- ✚ rete elettrica;
- ✚ rete telefonica;

🚦 rete del gas.

18.3 - Insufficienza della rete stradale

Si intende l'esistenza di una rete stradale di larghezza inferiore a ml. 2,50, salvo comprovata impossibilità di adeguamento della sezione stradale stessa ad esclusione del nucleo di antica formazione. Dette insufficienze possono costituire il presupposto per il diniego del permesso a costruire, salvo eventuale impegno di eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada.

ART. 19 - L'INDIRIZZO DELLE RISORSE PUBBLICHE E PRIVATE PER L'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE D'INTERVENTO

La Legge Regionale 12/2005, all'art. 8, comma 2, lettera d, stabilisce la necessità e le modalità per la dimostrazione della **compatibilità delle politiche di intervento** individuate dall'Amministrazione Comunale con le **risorse economiche** attivabili dalla stessa.

Un aspetto, infatti, ritenuto di fondamentale importanza dalla Legge è costituito dalla dimensione temporale e dall'aspetto della **sostenibilità finanziaria** delle previsioni di pianificazione.

In tal senso il Documento di Piano deve assicurare stretta correlazione e coerenza tra le politiche di intervento e le linee di azione prefigurate da un lato ed il quadro delle risorse economiche dall'altro.

Gli **interventi previsti**, pertanto, vengono classificati in base alla **tipologia dell'intervento** e connotati dalla specifica **categoria, descrizione e localizzazione**, dal **costo previsto** e dalla **modalità di finanziamento**.

Inoltre l'elenco di opere viene incrociato con il **Piano Triennale delle Opere Pubbliche** in modo tale da definire oltre la scansione temporale degli interventi, anche le modalità possibili di attivazione del finanziamento **pubblico o privato**.

Il **coinvolgimento degli attori privati**, infatti, costituisce una via diretta e definita operativamente per il reperimento di risorse volte alla realizzazione delle previsioni di sviluppo territoriale mediante l'utilizzo degli atti di programmazione negoziata.

Nel caso, infine, della definizione degli oneri di urbanizzazione da corrispondere all'Amministrazione Comunale per la trasformazione del territorio degli ambiti individuati si è proceduto all'adeguamento della tariffa degli stessi nel breve periodo, così come riportato **nell'Allegato 7 "Proposta oneri di urbanizzazione primarie e secondarie" delle norme del PdS**, al fine di riequilibrare le stime previste nel bilancio complessivo delle opere.

ART. 20 - LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI, DALLE STRADE E DAI CONFINI

Le distanze minime fra i fabbricati, di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, non possono essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10, derogabile all'interno dei piani attuativi. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche o private e comunque di ogni tipo destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari), sono fissate, salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada, come segue:

distanza di mt 5 per lato per strade con larghezza inferiore a mt 7;

distanza di mt 7,50 per lato per strade con larghezza compresa fra mt 7 e mt 15;

distanza di mt 10 per lato per strade con larghezza superiore a mt 15.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi:

- ✚ nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche;

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona omogenea non può essere inferiore a mt 5.

L'Amministrazione ha facoltà di consentire la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà purché sia rispettata la distanza minima fra edifici e purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto con firma autentica e trascritto.

Al fine della verifica delle distanze non si tiene conto di balconi, pensiline, gronde e scale aperte con sporgenza fino a m. 1,50.

ART. 21 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Fino all'approvazione definitiva del PGT sono in vigore le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952n. 1902 e successive modificazioni e dell'art. 13 comma 12 della legge regionale n. 12/05.

ART. 22 – DEROGHE

Le prescrizioni del PGT sono derogabili nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n. 12/05.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della legge regionale n. 6/1989.

ART. 23 - DESTINAZIONE D'USO: MUTAMENTI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52 comma 1 della Legge Regionale 12/2005 la normativa specifica del P.G.T. indicherà le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi il mutamento delle destinazioni d'uso è ammesso.

Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso:

- a) ogni cambio di destinazione d'uso con opere edilizie è soggetto a preventivo rilascio di Permesso di costruire o Denuncia Inizio Attività edilizia alla verifica della compatibilità anche in relazione alla dotazione di parcheggi e alla mobilità veicolare.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51 comma 2 della L.R. 12/2005, per ogni mutamento della destinazione che determina aumento del fabbisogno di standard, le aree necessarie verranno determinate per differenza tra il fabbisogno determinato dalla nuova destinazione d'uso e quello determinato per la precedente. Salvo i casi in cui l'edificio ricada in ambiti soggetti a Piano Attuativo e conseguentemente convenzionati, il richiedente dovrà stipulare apposito atto unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree previste per il soddisfacimento del nuovo fabbisogno o in alternativa alla monetizzazione del corrispettivo per la maturata cessione entro l'ambito e comunque all'interno del territorio comunale.

- b) I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 52 comma 2 L.R. 12/05 con le limitazioni previste dall'art. 51 comma 3 L.R. 12/05 per destinazioni commerciali non sedi di esercizio di vicinato.

Abbreviazioni

PGT: Piano di Governo del Territorio

DdP: Documento di Piano

PdR: Piano delle Regole

PdS: Piano dei servizi

VAS: Valutazione Ambientale Strategica

Piano del Parco Adamello o Piano del Parco: Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale dell'Adamello.

PTPR: Piano Territoriale Paesistico Regionale della Lombardia

PTCP: Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia

PA : Piano attuativo: piano di recupero, piano particolareggiato e piano di lottizzazione

PdC : Permesso di costruire

DIA : Denuncia Inizio Attività

PCc : Permesso di costruire convenzionato



PROVINCIA DI BRESCIA COMUNE DI CEDEGOLO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO DI PIANO

ALLEGATO 1

alle Norme Tecniche di P.G.T.

Elenco Allegati e Tavole Grafiche del DP

Data:

ADOZIONE DELIBERA C.C. N. 10 DEL 23/04/2008
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI
APPROVAZIONE DELIBERA C.C. N. 22 DEL 22/10/2008

IL SINDACO: P.I. Pierluigi Mottinelli
IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: geol. Luigi Salvetti
IL SEGRETARIO: Dr. Fabrizio Andrea

Coordinamento Generale Documento di Piano: arch. Fausto Bianchi
Coordinamento del Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Norme di PGT: arch. Fausto Bianchi
Valutazione Ambientale Strategica: arch. Fausto Bianchi
Studio di incidenza -SIC: arch. Fausto Bianchi - dr. for. Mario Tevini

DP_ALLEGATO 1

ELENCO ELABORATI

Allegati:

- 00 : Elenco elaborati PGT
- 01 : Norme Tecniche PGT
- 02 : Norme Tecniche del Paesaggio
- 03 : Relazione Tecnica del PGT
- 04 : Relazione agronomico forestale. Componente agricola P.G.T. Comune di Cedegolo

DOCUMENTO DI PIANO

Allegati:

A : QUADRO RICOGNITIVO:

DP_1A: Analisi statistiche

Estratto dal PTCP

- DP_4A.1: Struttura di piano scala 1:10.000
- DP_4A.2: Ambiente e rischi. Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici scala 1:10.000
- DP_4A.3: Ambiente e rischi. Carta inventario dei dissesti scala 1:10.000
- DP_4A.4: Tavola paesistica scala 1:10.000
- DP_4A.5: Rete ecologica scala 1:10.000
- DP_4A.6: aree di particolare rilevanza – Siti di Importanza Comunitaria e Habitat - SIC IT2070023 Belvedere-Triplane scala 1:5.000
- DP_4A.7: Piano della viabilità nella Provincia di Brescia - Indirizzi strategici scala 1:5.000
- DP_4A.8: Piano di Assestamento Forestale scala 1:5.000

Sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni limitrofi

- DP_4A.9: Estratto del mosaico dei piani: Tavola di Azzonamento scala 1:10.000
- DP_4A.10: Estratto del mosaico dei piani: Tavola dei vincoli scala 1:10.000

Estratto dal PTC del Parco Regionale dell'Adamello

- DP_4A.11: Estratto dal PTC del Parco Regionale dell'Adamello – Azzonamento Tavola D3d4 scala 1:5.000

Tavole Grafiche

DP1: Inquadramento territoriale generale	scala 1:10.000
DP2: Ricognizione delle istanze / proposte dei cittadini e/o portatori d'interesse diffuso	scala 1:2.000
DP3: Analisi strutturale del territorio	scala 1:2.000
DP4.1: Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis"	scala 1:5.000
DP4.2: Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis"	scala 1:2.000
DP5.1: Pianificazione vigente	scala 1:5.000
DP5.2: Pianificazione vigente	scala 1:2.000
DP6: Stato d'attuazione della pianificazione vigente e analisi quantitativa dell'utilizzo del suolo	scala 1:2.000
DP6b: Consumo di suolo PGT	scala 1:2.000
DP7: Dinamica storica dell'utilizzo del suolo con l'individuazione delle soglie di crescita	scala 1:10.000
DP8.1: Sistema della mobilità vigente e di progetto	scala 1:10.000
DP8.2: Sistema della mobilità vigente e di progetto	scala 1:2.000

Sistema dei beni culturali e del paesaggio

DP9.1: Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio fisico e naturale	scala 1:5.000
DP9.2: Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale	scala 1:5.000
DP9.3: Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio urbano e storico culturale	scala 1:5.000
DP9.4: Rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio e componenti di criticità e degrado del paesaggio	scala 1:5.000
DP9.5.1: Sintesi delle componenti paesistiche	scala 1:5.000
DP9.5.2: Sintesi delle componenti paesistiche	scala 1:2.000
DP9.6: Scomposizione del territorio in classi di sensibilità paesistica	scala:1:5.000
DP9.7: Ricognizione delle condizioni ambientali e naturalistiche	scala 1:5.000

Cartografia dei rischi

DP10.1.1 Zonizzazione acustica	scala 1:5.000
DP10.1.2 Zonizzazione acustica	scala 1:2.000

DP10.2.1: Elettrodotti	scala 1:5.000
DP10.2.2: Elettrodotti	scala 1:2.000
DP10.3: Aziende agricole	scala 1:2.000
Componente geologica, idrogeologica e sismica	
DP11.1: Studio geologico: carta di sintesi di azionamento	scala 1:2.000
DP11.2: Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano	scala 1:5.000
DP11.3: Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano	scala 1:2.000

PROGETTO DI PIANO

DP12.0: Tavola delle strategie di progetto di Piano	scala 1: 2.000
DP12.1: Progetto di Piano	scala 1: 5.000
DP12.2: Progetto di Piano	scala 1: 2.000

Analisi e verifica di compatibilità del Progetto di Piano con la pianificazione sovracomunale e di settore

DP12.3: Analisi dei vincoli-tutele e delle condizioni di fattibilità idro-geologica	scala 1:2.000
DP12.4: Analisi componente paesistica da P.T.C.P. e da P.T.C. del Parco dell'Adamello	scala 1:2.000



PROVINCIA DI BRESCIA COMUNE DI CEDEGOLO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ALLEGATO 2

alle Norme Tecniche di P.G.T.

Estratto dallo studio geologico

Data:

ADOZIONE DELIBERA C.C. N. 10 DEL 23/04/2008
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI
APPROVAZIONE DELIBERA C.C. N. 22 DEL 22/10/2008

IL SINDACO: P.I. Pierluigi Mottinelli
IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: geol. Luigi Salvetti
IL SEGRETARIO: Dr. Fabrizio Andrea

Coordinamento Generale Documento di Piano: arch. Fausto Bianchi
Coordinamento del Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Norme di PGT: arch. Fausto Bianchi
Valutazione Ambientale Strategica: arch. Fausto Bianchi
Studio di incidenza -SIC: arch. Fausto Bianchi – dr. for. Mario Tevini

DP_ALLEGATO 2

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

(estratto dallo studio geologico)

Le classi di fattibilità rispettano le indicazioni della Regione Lombardia e sono distinte con diverso colore e sigla, da classe 1 a classe 4, prevedendo delle sottoclassi che identificano la tipologia di fenomeno o di vincolo presente secondo lo schema:

Classe di fattibilità	4	ac	Tipologia di fenomeno
		4 Ca	Sottoclasse corrispondente a normativa PAI

La tipologia di fenomeno in relazione alle problematiche geologiche ad essa connesse è distinta nelle seguenti categorie:

<i>a</i>	<i>Fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua con prevalente o esclusiva portata liquida</i>
<i>ac</i>	<i>Fenomeni di esondazione su conoide con portata liquida prevalente</i>
<i>v</i>	<i>Problematiche connesse alla reale o potenziale instabilità dei versanti in terreno e roccia</i>
<i>g</i>	<i>Problematiche geotecniche legate anche alla cattiva regimazione delle acque superficiali e a fenomeni di ristagno idrico</i>
<i>c</i>	<i>Aree soggette a crolli e/o possibile area di influenza</i>
<i>e</i>	<i>Presenza di emergenza idriche o stillicidio</i>

Ogni zona della carta di fattibilità è pertanto suddivisa secondo il fenomeno prevalente per l'area sottesa al poligono al quale riferire le norme della classe o della sottoclasse secondo gli articoli di seguito descritti.

Di seguito i principali articoli:

Articolo n. 1: Fattibilità senza particolari limitazioni

In questa classe ricadono le aree per le quali lo studio non ha evidenziato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle. Valgono per le aree inserite in questa classe le indicazioni di cui al D.M. 11 marzo 1988 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo n. 2: Classe 2 sottoclasse 2Cn-2C Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico e/o idrogeologico e/o idrologico, finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di bonifica, ma comunque relativi al singolo progetto.

Si tratta quindi di zone in cui la situazione geologica presenta un quadro leggermente problematico, ma che con l'applicazione di opportuni accorgimenti tecnici e/o introducendo eventuali limitazioni possono essere utilizzate.

Tale utilizzo presuppone l'effettuazione di accertamenti geologici in relazione alle problematiche individuate per quanto limitati e finalizzati al singolo progetto edilizio.

In queste aree è pertanto consentito realizzare nuove edificazioni ed interventi di carattere edilizio, nel rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale, con le eventuali limitazioni che verranno evidenziate nelle relazioni geologiche a supporto dei singoli progetti.

Questa classe comprende le aree con acclività fino a 25° per terreni e 35° per le rocce. Sono comprese in questa classe le aree prossime alle scarpate morfologiche e ai versanti ripidi oggetto di potenziali fenomeni di instabilità.

Sono state incluse anche quelle aree senza particolari problemi di carattere geologico ma che per altitudine, caratteri geologici e/o paesaggistici richiederebbero, per il loro utilizzo, un preventivo e dettagliato studio geoambientale o comunque edificazione a basso impatto, rispettosa dell'elevato pregio naturalistico dei luoghi.

Nella tavole 6A e 6B, relative all'abitato di Cedegolo e di Grevo, le zone ricadenti in questa classe sono localizzate per buona parte lungo gli apparati di conoide dei torrenti Dosso, Poja e Coppo, e lungo il versante in sinistra idrografica della piana dell'Oglio.

Altre aree in classe 2 sono relative al fondovalle del Fiume Oglio, esternamente alla fascia di esondazione A e B del PAI.

I progetti relativi a nuove edificazioni ricadenti in questa classe, devono essere preventivamente correlati da una nota geologica che esamini gli aspetti idraulici interferenti con le opere in progetto.

In sintesi gli studi geologici a supporto dei singoli progetti devono in primo luogo verificare la documentazione geologica allegata al P.R.G. ed approfondire, con verifiche dirette sul territorio, la situazione locale in relazione alla tipologia di fenomeno evidenziato nelle carte di fattibilità (tavole 06A - B) e di sintesi (tavola 05A e 05B).

Il Tecnico incaricato deve:

- *fornire il quadro geologico sullo stato dei luoghi;*
- *dettagliare i problemi presenti;*
- *fornire le indicazioni cui il progetto deve attenersi.*

Sarà lo stesso Tecnico a valutare la necessità di eseguire studi di dettaglio approfonditi, in particolare per quanto concerne le classi individuate con la sigla 2Cn.

Articolo n. 3: Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe 3 comprende aree caratterizzate da consistenti limitazioni alla modifica di destinazioni d'uso dei terreni per i rischi individuati.

L'utilizzo di tali aree sarà subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire maggiori dettagli relativi alle problematiche geologico-tecniche (classe fenomeno g, v cfr.legenda carte di fattibilità), idrogeologiche ed idrologiche (classe fenomeno a,ac,e) dell'area di intervento e del suo intorno.

In particolare, dovranno essere realizzati approfonditi studi geologici-geotecnici, eventualmente supportati da campagne geognostiche, prove in situ ed in laboratorio oppure studi tematici a carattere idrogeologico, ambientale, idraulico, (in relazione alla tipologia di fenomeno e alle problematiche geologico - tecniche ad essa connesse).

Il risultato di tali indagini dovrà consentire di precisare il tipo e l'entità massima dell'intervento nonché le opere da eseguirsi per la salvaguardia geologica e la mitigazione del rischio e l'eventuale predisposizione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni.

Nella classe 3 sono state inserite le aree acclivi, con pendenze superiori a 25° per i terreni e 35° per le rocce che si presentano particolarmente fratturate e/o alterate; le aree potenzialmente interessate dai fenomeni di dissesto idrogeologico con stato di attività quiescente o stabilizzate artificialmente: frane, crolli in roccia ecc. La relazione geologico-tecnica dovrà in tal caso verificare la compatibilità dell'intervento con la tipologia di fenomeno di dissesto presente.

Per lo svincolo delle aree in classe 3 dovrà essere prodotto, a secondo della problematica individuata uno studio geologico e/o idraulico che deve verificare preventivamente la documentazione geologica allegata al P.R.G. ed eventualmente integrarla con verifiche di terreno e mediante campagne geognostiche, prove in situ ed in laboratorio oppure studi tematici a carattere idrogeologico, ambientale, idraulico, ecc.

Congiuntamente a tale studio e, preventivamente al progetto di edificazione, deve essere presentato, ove necessario, un progetto esecutivo per la sistemazione e la bonifica dei luoghi.

In particolare il Tecnico incaricato deve:

- fornire il quadro geologico ed eventualmente idraulico (classe 3A) sullo stato dei luoghi;
- dettagliare i problemi;
- illustrare il tipo di indagini di dettaglio effettuate, le motivazioni delle stesse ed esporne le conclusioni;
- predisporre un eventuale progetto teso alla salvaguardia del territorio e alla sistemazione dei siti;
- motivare i limiti ammissibili dell'intervento e stabilire le eventuali salvaguardie.

Come indicato nell'articolo 5, sono da considerarsi inserite in classe 3 anche le aree di rispetto delle captazioni a scopo idropotabile, come definito nell'art. 5, comma 5 del DGLS 258/2000 (in tal caso si considererà una fascia di 200 m nell'intorno dell'opera di captazione). Gli interventi o le attività attuabili in tali aree (art. 5 comma 6 del citato DLGS), sono subordinati all'esecuzione di indagini idrogeologiche di dettaglio che portino ad una ripermimetrazione secondo i criteri temporale o idrogeologico come da D.G.R. n.6/15137 del 27 giugno 1996.

Articolo n. 3.1: Sottoclasse 3 Cn Fattibilità con consistenti limitazioni

Sono inserite quelle aree che possono essere interessate dal deflusso di piena dei torrenti minori nel caso in esame soggetti a trasporto liquido con pericolosità media o moderata. In tal caso dovranno essere stimate le aree realmente interessate da eventuali fenomeni di piena dei corsi d'acqua, valutando le eventuali interferenze delle opere previste, deviazioni della corrente e modifiche avvenute nel tempo lungo l'asta torrentizia e la conoide. Le verifiche da condurre per tali aree dovranno **definire le possibili soluzioni tecnico - progettuali e destinazioni d'uso dei locali previsti.**

Articolo n. 3.2: Sottoclasse 3 Cp Fattibilità con consistenti limitazioni

Sono inserite quelle aree che possono essere interessate dal deflusso di piena dei torrenti minori nel caso in esame soggetti a trasporto liquido con pericolosità medio - elevata. In tal caso dovranno essere stimate le aree realmente interessate da eventuali fenomeni di piena dei corsi d'acqua, valutando le eventuali interferenze delle opere previste, deviazioni della corrente e modifiche avvenute nel tempo lungo l'asta torrentizia e la conoide e **definire le possibili soluzioni tecnico - progettuali e destinazioni d'uso dei locali previsti**. Oltre alle presenti norme si farà espresso riferimento alle norme tecniche di attuazione del PAI relativamente alle aree denominate "Cp" conoide attivo o potenzialmente attivo parzialmente protetto da opere di difesa e sistemazione a monte.

Articolo n. 3.3: Sottoclasse 3 C Fattibilità con consistenti limitazioni

Sono inserite quelle aree che possono essere interessate dal deflusso della piena catastrofica del Fiume Oglio e quindi comprese nella fascia "C" del PAI. Le aree sono perlopiù localizzate nella zona sud di Cedegolo in corrispondenza della centrale ENEL.

In tal caso dovranno essere stimate le aree realmente interessate da eventuali fenomeni di piena dei corsi d'acqua, valutando le eventuali interferenze delle opere previste, deviazioni della corrente e modifiche avvenute nel tempo lungo l'asta fluviale. Il tecnico incaricato dovrà **definire le possibili soluzioni tecnico - progettuali e destinazioni d'uso dei locali previsti**. Oltre alle presenti norme si farà espresso riferimento alle norme tecniche di attuazione del PAI relativamente alle aree denominate "C" piena catastrofica.

Articolo n. 4: Classe 4 Fattibilità con gravi limitazioni

L'alto rischio evidenziato nelle aree comprese in questa classe comporta gravi limitazioni nella modifica delle destinazioni d'uso delle particelle.

Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione se non tenuta al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti. Sono ammessi interventi di carattere pubblico che non prevedano la presenza continuativa di persone.

Nella classe 4, ove non siano indicate sottoclassi alle quali riferire norme più specifiche d'uso del suolo, sono ammissibili gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente limitati a manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauri conservativi ed adeguamenti igienici e funzionali dei fabbricati nei limiti del 20% del volume residenziale esistente, senza incremento del numero di abitazioni (Legge 457/1978, art. 31, punti a-b-c).

Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente sulla base di appositi studi geologici - geotecnici che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti indicando, in funzione delle problematiche individuate, le opere di consolidamento e bonifica delle aree, nonché le raccomandazioni tecnico - esecutive per l'esecuzione delle opere. Si dovrà inoltre valutare l'effetto prodotto dalla realizzazione delle opere sulla stabilità dei siti e sulle condizioni di mitigazione del rischio. Dovrà quindi essere verificato che tali opere non causino l'insorgere di fattori destabilizzanti andando ad aggravare le condizioni di instabilità dei luoghi o comportino l'alterazione o la modifica delle condizioni di deflusso delle acque di piena. Saranno quindi esclusivamente possibili opere che migliorino la situazione dei luoghi ed apportino un beneficio seppur limitato alla situazione di dissesto a vantaggio della mitigazione del rischio.

Sono da considerarsi inserite in classe 4 anche le zone di tutela assoluta per un raggio di 10 metri dal punto di captazione a scopo idropotabile, come definito nell'art. 5, comma 4 del DGLS 258/2000.

Articolo n. 4.1: Sottoclasse 4Ca (area di conoide attiva).

Per questa classe oltre che alle presenti norme si farà espresso riferimento alle norme tecniche di attuazione del PAI relativamente alle aree denominate "Ca" conoide attiva non protetta a pericolosità molto elevata.

Sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31, lettere a,b,c della L.5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a mitigare 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 dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda del reticolo individuato nel DGR 25/1/2002 e 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.

Articolo n. 4.2: Sottoclasse 4A (limite fascia A del PAI).

Nella aree inserite in tale sottoclasse lo studio geologico persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

Sono pertanto vietati (cfr. norme PAI fascia A):

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 2, comma 3, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto alla successiva "lettera m" delle opere consentite;
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde e riduzione della velocità della corrente;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere.

Sono per contro consentiti:

- ✚ i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- ✚ gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- ✚ le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- ✚ i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- ✚ la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di Settore;
- ✚ 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;
- ✚ il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- ✚ il deposito temporaneo a cielo aperto dei materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- ✚ il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let m, del D.lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- ✚ 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 all'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;
- ✚ l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

Articolo n. 4.3: Sottoclasse 4B (limite fascia B del PAI).

Nella sottoclasse 4B lo studio geologico persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

Sono pertanto vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 2, comma 3, let. l);
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono consentite (oltre alle opere consentite dalle norme di attuazione del PAI relativamente alle fasce A) la demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31, lettere a,b,c della L.5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio. Sono ammessi interventi di carattere pubblico nel rispetto delle indicazioni contenute nelle norme di attuazione del PAI, art. 38 e art. 39.

Sono inoltre consentiti gli interventi di cui all'art. 39 comma 4 delle NDA del PAI e tutto quanto compete alla fascia B di esondazione come definito dall'Autorità di Bacino.

Articolo n. 5: Aree di salvaguardia delle sorgenti (DLGS 258/2000-art. 5)

L'area di tutela assoluta (inserita in classe di fattibilità 4), definita con raggio di 10 metri intorno alla captazione, deve essere recintata, impermeabilizzata ed adibita esclusivamente alle opere di presa ed a costruzioni di servizio.

Le zone di rispetto sono state individuate con criterio geometrico con raggio di 200 metri e sono inserite in classe di fattibilità 3 (cfr. carta idrogeologica). In tali aree sono esclusivamente consentiti gli interventi o le attività di cui all'art. 5 comma 6 del DLGS 258/2000, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione Lombardia, ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.L.258/2000, l'esecuzione degli interventi è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali zone secondo criteri temporale o idrogeologico 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.



PROVINCIA DI BRESCIA COMUNE DI CEDEGOLO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ALLEGATO 3

*alle Norme Tecniche di P.G.T.
Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle
previsioni di piano*

Data:

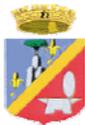
ADOZIONE DELIBERA C.C. N. 10 DEL 23/04/2008
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI
APPROVAZIONE DELIBERA C.C. N. 22 DEL 22/10/2008

IL SINDACO: P.I. Pierluigi Mottinelli
IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: geol. Luigi Salvetti
IL SEGRETARIO: Dr. Fabrizio Andrea

Coordinamento Generale Documento di Piano: arch. Fausto Bianchi
Coordinamento del Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Norme di PGT: arch. Fausto Bianchi
Valutazione Ambientale Strategica: arch. Fausto Bianchi
Studio di incidenza -SIC: arch. Fausto Bianchi - dr. for. Mario Tevini

DP_ALLEGATO 3

**CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
DELLE PREVISIONI DI PIANO**

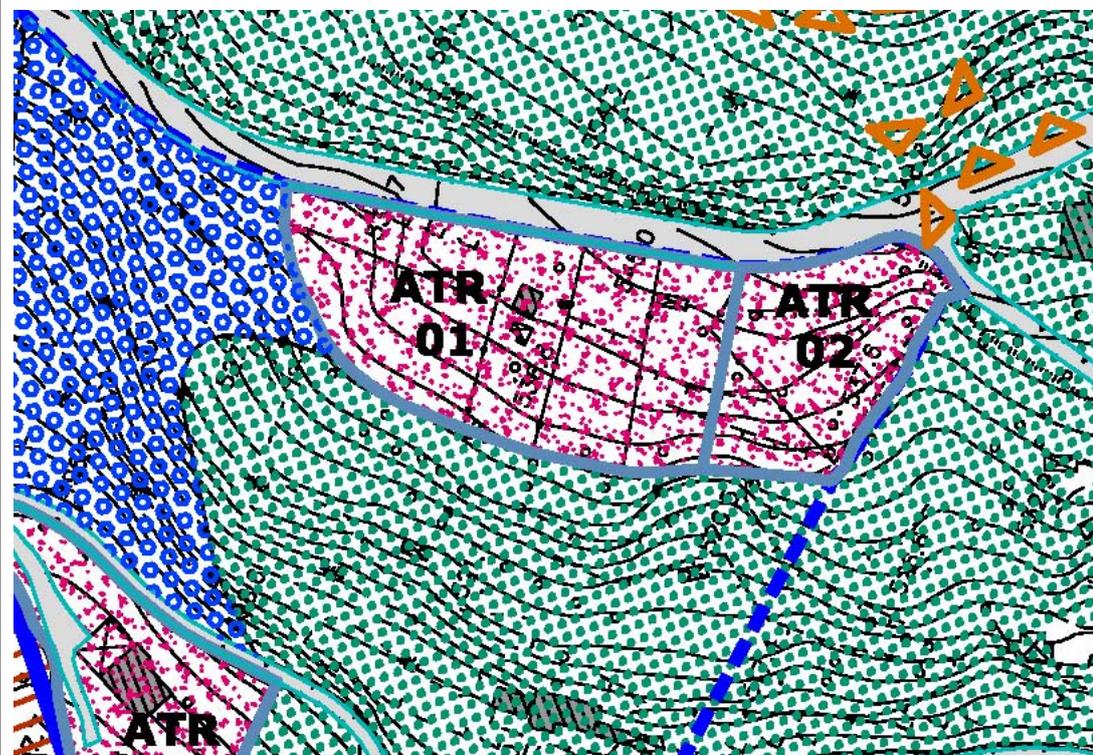


COMUNE DI CEDEGOLO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

**CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ DEGLI
AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO**

LOCALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

ATR 01





**COMUNE DI CEDEGOLO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO**

**CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ DEGLI
AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO**

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

ATR 01

Parametri attuativi

Località	Frazione Grevo	
Superficie territoriale (mq.)	3.120	Piano attuativo: PL
Indice territoriale (mc./mq.)	1,00	
Volume massimo insediabile (mc.)	3.120	
Indice di copertura	50%	
Altezza max	8 metri	
Prescrizioni specifiche	<p>100% volume destinato a libero mercato. Dotazione di standard min. <u>30 mq/ab.</u> L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinato alla verifica di compatibilità dell'intervento da parte del Parco dell'Adamello e relativa inclusione dell'ambito nella zona di iniziativa comunale così come definita dalle norme del Parco. Particolare attenzione compositiva dovrà essere destinata alla verifica di compatibilità paesistica e delle visuali strada sia verso la valle che da valle. I materiali dovranno essere tipici della tradizione così come predisposto nei criteri generali di cui all'art. 20.1 "criteri operativi di tutela" delle NTA di PR. L'edificabilità degli ambiti è subordinata all'ottenimento del relativo parere di competenza dell'ASL.</p>	
Destinazione prevalente prevista	Residenziale - (Residenziale a bassa densità)	
Destinazioni compatibili	<p>Destinazione principale: Residenziale. Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita): Complessi per uffici Da - Studi professionali Db - Esercizi di vicinato Ca - Pubblici esercizi Cf - Artigianato di servizio Pb.</p>	
Destinazioni non compatibili	Tutte le altre destinazioni d'uso indicate all'art. 13 delle NTA di DP.	
Componenti pesistiche interessate	Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale: Prati	
Classe di sensibilità	Classe 3 Sensibilità paesistica - MEDIA	

paesistica	
Giudizio di Compatibilità Paesistica	Giudizio di Compatibilità Paesistica della Previsione Urbanistica - COMPATIBILE
Prescrizioni specifiche per l'inserimento paesistico e ambientale	<p>Sono ammesse trasformazioni che contemplino interventi volti al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un'immagine degli spazi costruiti e degli spazi verdi tesa a mitigarne gli impatti sull'ambiente, seguendo gli indirizzi dello strumento urbanistico specifico per la tutela della morfologia e conservazione della funzionalità degli elementi naturali ed artificiali rilevati in loco.</p> <p>Gli interventi ammessi saranno finalizzati alla riqualificazione e al recupero dei caratteri identificativi relativi al contesto e si dovranno rifare alla cultura materiale locale, e dovrà essere mantenuta la continuità fisico-spaziale e visuale.</p> <p>Non sarà consentita la modificazione dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale copertura delle rogge e l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi.</p> <p>L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto e da uno studio geologico di fattibilità puntuale.</p>
Indicazioni sull'assetto morfologico e tipologico	<p>L'ambito ricade in zone destinate a residenza a bassa densità.</p> <p>La trasformazione dovrà prevedere, nel completamento del sistema edificato, un impianto morfologico che concentri gli spazi costruiti a margine della viabilità preservando e valorizzando vedute verso la valle.</p> <p>L'assetto tipologico consentito dovrà essere riconducibile a dispositivi architettonici a due-tre piani e comunque evitando di occludere visuali panoramiche.</p> <p>L'assetto degli spazi di relazione dovrà appoggiarsi alle direzioni di sviluppo consolidate e definire una trama viaria razionale nella struttura gerarchica generata e funzionale alla modalità trasportistica specifica.</p>

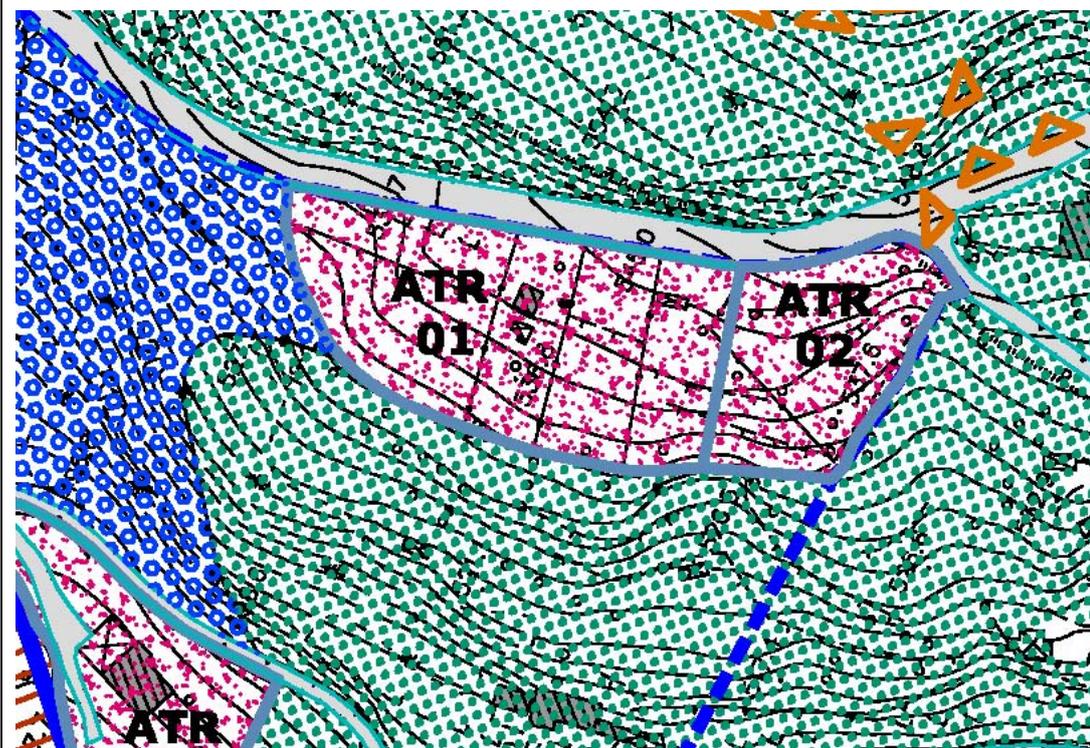


COMUNE DI CEDEGOLO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ DEGLI
AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

LOCALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

ATR 02





**COMUNE DI CEDEGOLO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO**

**CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ DEGLI
AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO**

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

ATR 02

Parametri attuativi

Località	Frazione Grevo	
Superficie territoriale (mq.)	1.120	Piano attuativo: PL
Indice territoriale (mc./mq.)	1,00	
Volume massimo insediabile (mc.)	1.120	
Indice di copertura	50%	
Altezza max	8 metri	
Prescrizioni specifiche	<p>100% volume destinato a libero mercato. Dotazione di standard min. <u>30 mq/ab.</u> L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinato alla verifica di compatibilità dell'intervento da parte del Parco dell'Adamello e relativa inclusione dell'ambito nella zona di iniziativa comunale così come definita dalle norme del Parco dell'Adamello. Particolare attenzione compositiva dovrà essere destinata alla verifica di compatibilità paesistica e delle visuali strada sia verso la valle che da valle. I materiali dovranno essere tipici della tradizione così come predisposto nei criteri generali di cui all'art. 20.1 "criteri operativi di tutela" delle NTA di PR. L'edificabilità degli ambiti è subordinata all'ottenimento del relativo parere di competenza dell'ASL.</p>	
Destinazione prevalente prevista	Residenziale (Residenziale a bassa densità)	
Destinazioni compatibili	<p>Destinazione principale: Residenziale. Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita): Complessi per uffici Da - Studi professionali Db - Esercizi di vicinato Ca - Pubblici esercizi Cf - Artigianato di servizio Pb</p>	
Destinazioni non compatibili	Tutte le altre destinazioni d'uso indicate all'art. 13 delle NTA di DP.	
Componenti pesistiche interessate	Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale: Prati	
Classe di sensibilità	Classe 3 Sensibilità paesistica - MEDIA	

paesistica	
Giudizio di Compatibilità Paesistica	Giudizio di Compatibilità Paesistica della Previsione Urbanistica - COMPATIBILE
Prescrizioni specifiche per l'inserimento paesistico e ambientale	<p>Sono ammesse trasformazioni che contemplino interventi volti al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un'immagine degli spazi costruiti e degli spazi verdi tesa a mitigarne gli impatti sull'ambiente, seguendo gli indirizzi dello strumento urbanistico specifico per la tutela della morfologia e conservazione della funzionalità degli elementi naturali ed artificiali rilevati in loco.</p> <p>Gli interventi ammessi saranno finalizzati alla riqualificazione e al recupero dei caratteri identificativi relativi al contesto e si dovranno rifare alla cultura materiale locale, e dovrà essere mantenuta la continuità fisico-spaziale e visuale.</p> <p>Non sarà consentita la modificazione dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale copertura delle rogge e l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi.</p> <p>L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto e da uno studio geologico di fattibilità puntuale.</p>
Indicazioni sull'assetto morfologico e tipologico	<p>L'ambito ricade in zone destinate a residenza a bassa densità.</p> <p>La trasformazione dovrà prevedere, nel completamento del sistema edificato, un impianto morfologico che concentri gli spazi costruiti a margine della viabilità preservando e valorizzando vedute verso la valle.</p> <p>L'assetto tipologico consentito dovrà essere riconducibile a dispositivi architettonici a due-tre piani e comunque evitando di occludere visuali panoramiche.</p> <p>L'assetto degli spazi di relazione dovrà appoggiarsi alle direzioni di sviluppo consolidate e definire una trama viaria razionale nella struttura gerarchica generata e funzionale alla modalità trasportistica specifica.</p>

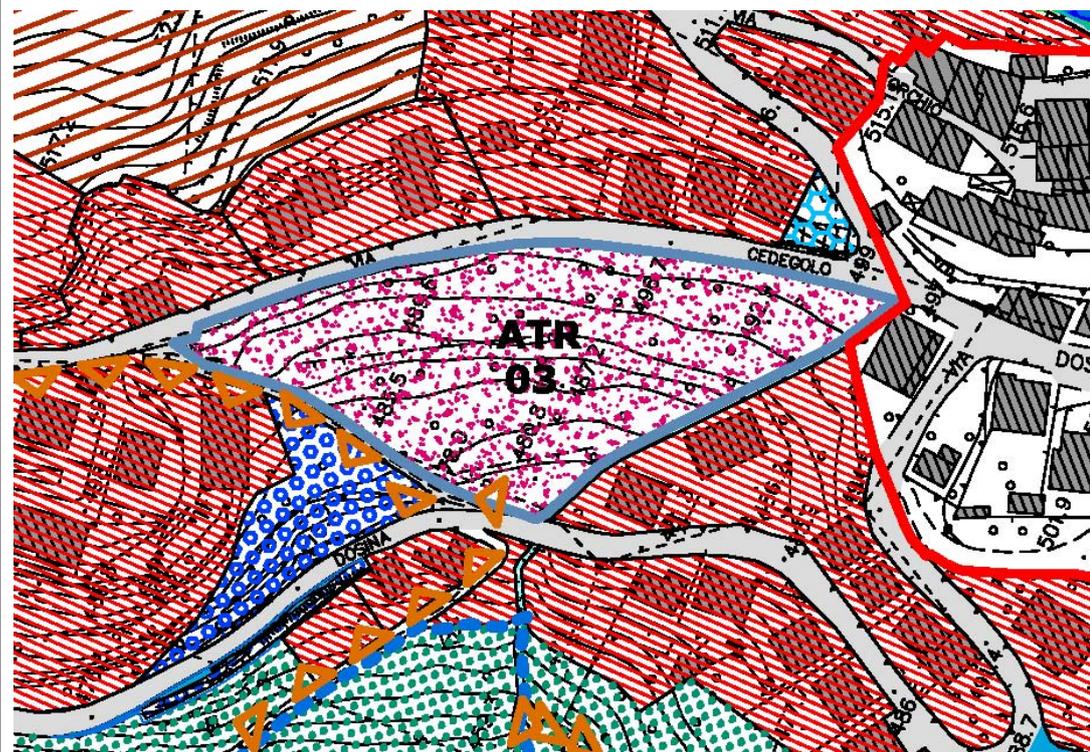


COMUNE DI CEDEGOLO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ DEGLI
AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

LOCALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

ATR 03





**COMUNE DI CEDEGOLO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO**

**CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ DEGLI
AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO**

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

ATR 03

Parametri attuativi

Località	Frazione Grevo	
Superficie territoriale (mq.)	5.100	Piano attuativo: PL
Indice territoriale (mc./mq.)	1,00	
Volume massimo insediabile (mc.)	5.100	
Indice di copertura	50%	
Altezza max	8 metri	
Prescrizioni specifiche	<p>Dotazione di standard min. <u>30 mq/ab.</u> Particolare attenzione compositiva dovrà essere destinata:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ alla verifica di compatibilità paesistica e delle visuali strada sia verso la valle che da valle; ✚ al rapporto con il vicino nucleo storico. <p>Dovrà essere mantenuta, riqualificata e migliorata la connessione est-ovest tra le due strade pubbliche che la cingono. I materiali dovranno essere tipici della tradizione così come predisposto nei criteri generali di cui all'art. 20.1 "criteri operativi di tutela" delle NTA di PR. L'edificabilità degli ambiti è subordinata all'ottenimento del relativo parere di competenza dell'ASL.</p>	
Destinazione prevalente prevista	Residenziale - (Residenziale a bassa densità)	
Destinazioni compatibili	<p>Destinazione principale: Residenziale. Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita): Complessi per uffici Da - Studi professionali Db - Esercizi di vicinato Ca - Pubblici esercizi Cf - Artigianato di servizio Pb.</p>	
Destinazioni non compatibili	Tutte le altre destinazioni d'uso indicate all'art. 13 delle NTA di DP.	
Componenti pesistiche interessate	Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale: Prati	
Classe di sensibilità	Classe 3 Sensibilità paesistica - MEDIA	

paesistica	
Giudizio di Compatibilità Paesistica	Giudizio di Compatibilità Paesistica della Previsione Urbanistica - COMPATIBILE
Prescrizioni specifiche per l'inserimento paesistico e ambientale	<p>Sono ammesse trasformazioni che contemplino interventi volti al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un'immagine degli spazi costruiti e degli spazi verdi tesa a mitigarne gli impatti sull'ambiente, seguendo gli indirizzi dello strumento urbanistico specifico per la tutela della morfologia e conservazione della funzionalità degli elementi naturali ed artificiali rilevati in loco.</p> <p>Gli interventi ammessi saranno finalizzati alla riqualificazione e al recupero dei caratteri identificativi relativi al contesto e al vicino nucleo storico.</p> <p>Dovrà essere mantenuta la continuità fisico-spaziale e visuale tra la viabilità e il nucleo storico.</p> <p>Non sarà consentita la modificazione dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale copertura delle rogge e l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi.</p> <p>L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto e da uno studio geologico di fattibilità puntuale.</p>
Indicazioni sull'assetto morfologico e tipologico	<p>L'ambito ricade in zone destinate a residenza a bassa densità.</p> <p>La trasformazione dovrà prevedere, nel completamento del sistema edificato, un impianto morfologico che concentri gli spazi costruiti preservando e valorizzando vedute verso la valle.</p> <p>L'assetto tipologico consentito dovrà essere riconducibile a dispositivi architettonici a due-tre piani e comunque evitando di occludere visuali panoramiche.</p> <p>L'assetto degli spazi di relazione dovrà appoggiarsi alle direzioni di sviluppo consolidate.</p>

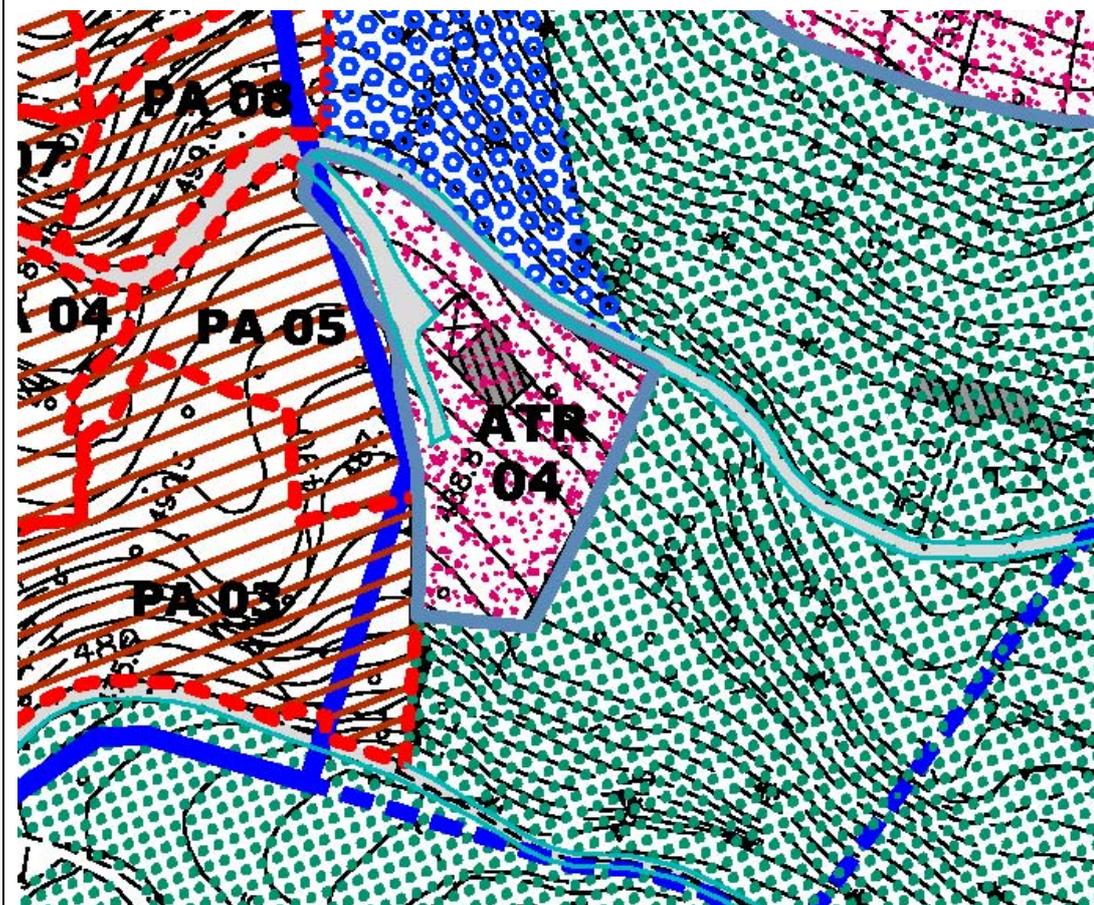


COMUNE DI CEDEGOLO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ DEGLI
AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

LOCALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

ATR 04





**COMUNE DI CEDEGOLO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO**

**CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ DEGLI
AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO**

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

ATR 04

Parametri attuativi

Località	Frazione Grevo	
Superficie territoriale (mq.)	2.650	Piano attuativo: PL
Indice territoriale (mc./mq.)	1,00	
Volume massimo insediabile (mc.)	2.650	
Indice di copertura	50%	
Altezza max	8 metri	
Prescrizioni specifiche	<p>Dotazione di standard min. <u>30 mq/ab.</u> L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinato alla verifica di compatibilità dell'intervento da parte del Parco dell'Adamello e relativa inclusione dell'ambito nella zona di iniziativa comunale così come definita dalle norme del Parco. Particolare attenzione compositiva dovrà essere destinata:  alla verifica di compatibilità paesistica e delle visuali strada sia verso la valle che da valle. I materiali dovranno essere tipici della tradizione così come predisposto nei criteri generali di cui all'art. 20.1 "criteri operativi di tutela" delle NTA di PR. L'edificabilità degli ambiti è subordinata all'ottenimento del relativo parere di competenza dell'ASL.</p>	
Destinazione prevalente prevista	Residenziale - (Residenziale a bassa densità)	
Destinazioni compatibili	<p>Destinazione principale: Residenziale. Destinazioni complementari (pari al 50% della volumetria consentita): Complessi per uffici Da - Studi professionali Db - Esercizi di vicinato Ca - Pubblici esercizi Cf - Artigianato di servizio Pb.</p>	
Destinazioni non compatibili	Tutte le altre destinazioni d'uso indicate all'art. 13 delle NTA di DP.	
Componenti pesistiche interessate	Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale: Prati	

Classe di sensibilità paesistica	Classe 3 Sensibilità paesistica – MEDIA
Giudizio di Compatibilità Paesistica	Giudizio di Compatibilità Paesistica della Previsione Urbanistica – COMPATIBILE
Prescrizioni specifiche per l’inserimento paesistico e ambientale	<p>Sono ammesse trasformazioni che contemplino interventi volti al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un’immagine degli spazi costruiti e degli spazi verdi tesa a mitigarne gli impatti sull'ambiente, seguendo gli indirizzi dello strumento urbanistico specifico per la tutela della morfologia e conservazione della funzionalità degli elementi naturali ed artificiali rilevati in loco.</p> <p>Gli interventi ammessi saranno finalizzati alla riqualificazione e al recupero dei caratteri identificativi relativi al contesto e si dovranno rifare alla cultura materiale locale, e dovrà essere mantenuta la continuità fisico-spaziale e visuale.</p> <p>Non sarà consentita la modificazione dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale copertura delle rogge e l’abbattimento di presenze arboree e filari significativi.</p> <p>L’attuazione dell’intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto e da uno studio geologico di fattibilità puntuale.</p>
Indicazioni sull’assetto morfologico e tipologico	<p>L’ambito ricade in zone destinate a residenza a bassa densità.</p> <p>La trasformazione dovrà prevedere, nel completamento del sistema edificato, un impianto morfologico che concentri gli spazi costruiti preservando e valorizzando vedute verso la valle.</p> <p>L’assetto tipologico consentito dovrà essere riconducibile a dispositivi architettonici a due-tre piani e comunque evitando di occludere visuali panoramiche.</p> <p>L’assetto degli spazi di relazione dovrà appoggiarsi alle direzioni di sviluppo consolidate.</p>



PROVINCIA DI BRESCIA COMUNE DI CEDEGOLO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ALLEGATO 4

***alle Norme Tecniche di P.G.T.
Stima dei proventi da attività edilizia attivabili mediante l'attuazione delle
previsioni del P.G.T.***

Data:

ADOZIONE DELIBERA C.C. N. 10 DEL 23/04/2008
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI
APPROVAZIONE DELIBERA C.C. N. 22 DEL 22/10/2008

IL SINDACO: P.I. Pierluigi Mottinelli
IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: geol. Luigi Salvetti
IL SEGRETARIO: Dr. Fabrizio Andrea

Coordinamento Generale Documento di Piano: arch. Fausto Bianchi
Coordinamento del Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Norme di PGT: arch. Fausto Bianchi
Valutazione Ambientale Strategica: arch. Fausto Bianchi
Studio di incidenza -SIC: arch. Fausto Bianchi – dr. for. Mario Tevini



Comune di Cedegolo
Piano di Governo del Territorio
Piano dei Servizi

**STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI
MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.**

QUADRO RIASSUNTIVO	Stima Totale proventi
ATR Ambiti di Trasformazione Residenziale	€ 256.243,43
Ambiti consolidati a bassa densità con P.A.	€ 360.429,14
Nucleo di antica formazione	€ 181.710,00
Ambito residenziale consolidato	€ 315.130,20
Patrimonio edilizio esterno agli ambiti residenziali consolidati	€ 218.250,00
Totale	€ 1.331.762,77



Comune di Cedegolo
Piano di Governo del Territorio
Piano dei Servizi

STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.

ATR Ambiti di Trasformazione Residenziale														
	Superficie territoriale	Indice territoriale	Volume insediabile	Volume libero mercato	Superficie complessiva stimata per libero mercato	oneri urb. primaria libero mercato	oneri urb. sec. libero mercato	costo di costruzione libero mercato	quota per standard qualità aggiuntiva di I livello	Stima n. abitanti insediati (175 mc/ab)	Standard necessari	standard monetizzabili (100% s.l.p.)	Proventi Monetizzati 50% a 20 €/mq	TOTALE
	mq	Mc/mq	Mc	Mc	Mq	€	€	€	€	ab.	Mq	Mq	€	€
ATR 01	3.120	1,00	3.120	3.120	1.248	assolti con opere	8.736,00	29.952,00	26.208,00	18	535	178,29	1.782,86	66.678,86
ATR 02	1.120	1,00	1.120	1.120	448	assolti con opere	3.136,00	10.752,00	9.408,00	6	192	64,00	640,00	23.936,00
ATR 03	5.100	1,00	5.100	5.100	2.040	assolti con opere	14.280,00	48.960,00	42.840,00	29	874	291,43	2.914,29	108.994,29
ATR 04	2.650	1,00	2.650	2.650	1.060	assolti con opere	7.420,00	25.440,00	22.260,00	15	454	151,43	1.514,29	56.634,29
Totale	11.990		11.990	11.990			33.572,00	115.104,00	100.716,00	69	2.055	685,14	6.851,43	256.243,43

8,40	€/mc	quota per standard qualità aggiuntiva di I livello per Ambiti di Trasformazione Residenziali (3 volte oneri urb. secondaria)
2,80	€/mc	oneri urbanizzazione secondaria
2,30	€/mc	oneri urbanizzazione primaria
400,00	€/mq	Costo di Costuzione
6%		Percentuale di costo determinata dalla Regione per Classi edificio I,II,III
175	mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
30	mc/ab	Fabbisogno di standard
20	mc/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
10	mc/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione
50%		quantità monetizzata
20,00	€/mq	costo monetizzazione
100%		Volume destinato a libero mercato
0%		Volume destinato a mercato convenzionato
3,00	mt.	altezza



Comune di Cedegolo
Piano di Governo del Territorio
Piano dei Servizi

STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.

Ambiti consolidati a bassa densità con P.A.														
	Superficie territoriale	Indice territoriale	Volume libero mercato	Superficie complessiva a stimata per libero mercato	oneri urb. primaria libero mercato	oneri urb. secondaria libero mercato	costo di costruzione libero mercato	quota per standard qualità aggiuntiva di I livello	Stima n. abitanti insediati (175 mc/ab)	standard dovuti	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco	standard monetizzabili	Proventi da Monetizzazioni (50% degli standard monetizzabili)	TOTALE
	Mq.		Mc.	Mq.	€	€	€	€	ab.	Mq.	Mq.	Mq.	€	€
PA 01	1.089	1,00	1.089	436	assolti con opere	3049,20	10.454,40	9.147,60	6	187	124	62	622,29	23.273,49
PA 02		1,00	0	0	assolti con opere	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0,00	0,00
PA 03	3.167	1,00	3.167	1.267	assolti con opere	8867,60	30.403,20	26.602,80	18	543	362	181	1.809,71	67.683,31
PA 04	1.024	1,00	1.024	410	assolti con opere	2867,20	9.830,40	8.601,60	6	176	117	59	585,14	21.884,34
PA 05	1.507	1,00	1.507	603	assolti con opere	4219,60	14.467,20	12.658,80	9	258	172	86	861,14	32.206,74
PA 06	1.296	1,00	1.296	518	assolti con opere	3628,80	12.441,60	10.886,40	7	222	148	74	740,57	27.697,37
PA 07	614	1,00	614	246	assolti con opere	1719,20	5.894,40	5.157,60	4	105	70	35	350,86	13.122,06
PA 08	1.098	1,00	1.098	439	assolti con opere	3074,40	10.540,80	9.223,20	6	188	125	63	627,43	23.465,83
PA 09	1.189	1,00	1.189	476	assolti con opere	3329,20	11.414,40	9.987,60	7	204	136	68	679,43	25.410,63
PA 10	1.201	1,00	1.201	480	assolti con opere	3362,80	11.529,60	10.088,40	7	206	137	69	686,29	25.667,09
PA 11	970	1,00	970	388	assolti con opere	2716,00	9.312,00	8.148,00	6	166	111	55	554,29	20.730,29
PA 12	2.830	1,00	2.830	1.132	assolti con opere	7924,00	27.168,00	23.772,00	16	485	323	162	1.617,14	60.481,14
PA 13	880	1,00	880	352	assolti con opere	2464,00	8.448,00	7.392,00	5	151	101	50	502,86	18.806,86
Totale	16.865		16.865			47.222,00	161.904,00	141.666,00	96	2.891	1.927		9.637,14	360.429,14

8,40 €/mc quota per standard qualità aggiuntiva di I livello per Ambiti di Trazformazione Residenziali (3 volte oneri urb.secondaria)

6% Percentuale di costo determinata dalla Regione per Classi edificio I,II,III

400 €/mq Costo costruzione

2,80 €/mc oneri urbanizzazione secondaria

2,30 €/mc oneri urbanizzazione primaria

175 mc/ab Dotazione media di volume di progetto per abitante

30 mc/ab Fabbisogno di standard

20 mc/ab Dotazione minima di standard da reperirsi in loco

10 mc/ab Dotazione di standard di possibile monetizzazione

50% quantità monetizzata

20 €/mq costo monetizzazione

3,00 m. altezza



Comune di Cedegolo
Piano di Governo del Territorio
Piano dei Servizi

STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.

Nucleo di antica formazione											
	<i>Stima n. edifici</i>	<i>indice di adeguamento n. edifici</i>	<i>Stima Volume recuperabile per edificio</i>	<i>Volume aggiuntivo insediabile</i>	<i>Superficie complessiva stimata per libero mercato</i>	<i>oneri urb. primaria</i>	<i>oneri urb. sec. libero mercato</i>	<i>costo di costruzione libero mercato</i>	<i>Dotazione di standard prevista (1mq/10mc)</i>	<i>Proventi da Monetizzazioni (70% degli standard monetizzabili)</i>	<i>TOTALE</i>
	n.		Mc	Mc	Mq	€	€	€	Mq	€	€
<i>Immobili con possibilità recupero sottotetto</i>	30	70%	300	6.300	2.520	5.040,00	11.970,00	60.480,00	630	8.820,00	86.310,00
<i>Recupero del patrimonio edilizio (*)</i>	50	30%	500	7.500	3.000	6.000,00	14.250,00	72.000,00	225	3.150,00	95.400,00
Totale	80		800	13.800	5.520	11.040,00	26.220,00	132.480,00	855	11.970,00	181.710,00

(*) = Lo standard di dotazione previsto è stimato nel 30% del volume ristrutturabile

1,90	€/mc	oneri urbanizzazione secondaria
0,80	€/mc	oneri urbanizzazione primaria
400,00	€/mq	Costo di costruzione
6%		Percentuale di costo determinata dalla Regione per Classi edificio I,II,III
175,00	mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
70%		quantità monetizzata
20,00	€/mq	costo monetizzazione
100%		Volume destinato a libero mercato
3,00	mt.	altezza



Comune di Cedegolo
Piano di Governo del Territorio
Piano dei Servizi

STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.

Ambito residenziale consolidato											
	Superficie territoriale	Indice territoriale	Volume libero mercato	Superficie complessiva stimata per libero mercato	oneri urb. primaria libero mercato	oneri urb. secondaria libero mercato	costo di costruzione libero mercato	Stima n. abitanti insediati (175 mc/ab)	standard dovuti	Proventi da Monetizzazioni (30% degli standard monetizzabili)	TOTALE
	Mq.	Mc/mq	Mc.	Mq.	€	€	€	ab.	Mq.	€	€
Ambiti residenziali consolidati a media densità	13.742	1,10	15.116	6.046	22.674,30	42.325,36	145.115,52	86	2.591	15.548,09	225.663,27
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità	5.993	1,00	5.993	2.397	8.989,50	16.780,40	57.532,80	34	1.027	6.164,23	89.466,93
Totale	19.735		21.109		31.663,80	59.105,76	202.648,32	121	3.619	21.712,32	315.130,20

6%	Percentuale di costo determinata dalla Regione per Classi edificio I,II,III
400,00	€/mq Costo di Costuzione
2,80	€/mc oneri urbanizzazione secondaria
1,50	€/mc oneri urbanizzazione primaria
175	mc/ab Dotazione media di volume di progetto per abitante
30	mc/ab Fabbisogno di standard
30%	quantità monetizzata
20,00	€/mq costo monetizzazione
3,00	mt. altezza



Comune di Cedegolo
Piano di Governo del Territorio
Piano dei Servizi

STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.

Patrimonio edilizio esterno agli ambiti residenziali consolidati												
	<i>Stima n. edifici</i>	<i>indice di adeguamento n. edifici</i>	<i>Stima Volume recuperabile per edificio</i>	<i>Volume aggiuntivo insediabile</i>	<i>Superficie complessiva stimata per libero mercato</i>	<i>oneri urb. primaria</i>	<i>oneri urb. sec. libero mercato</i>	<i>costo di costruzione libero mercato</i>	<i>quota per standard qualità aggiuntiva di I livello</i>	<i>Dotazione di standard prevista (1mq/10mc)</i>	<i>Proventi da Monetizzazioni (70% degli standard monetizzabili)</i>	<i>TOTALE</i>
	n.		Mc	Mc	Mq	€	€	€	€	Mq	€	€
<i>Immobili con ampliamento residenziale</i>	30	50%	200	3.000	1.200	non dovuti	non dovuti	28.800,00		300	4.200,00	33.000,00
<i>Recupero del patrimonio edilizio, non più utilizzato a fini agricoli, a destinazione residenziale</i>	50	50%	300	7.500	3.000	18.750,00	21.000,00	72.000,00	63.000,00	750	10.500,00	185.250,00
Totale	80		500	10.500	4.200	18.750,00	21.000,00	100.800,00	63.000,00	1.050	14.700,00	€ 218.250

8,40	€/mc	quota per standard qualità aggiuntiva di I livello per Ambiti di Trasformazione Residenziali (3 volte oneri urb. secondaria)
2,80	€/mc	oneri urbanizzazione secondaria
2,50	€/mc	oneri urbanizzazione primaria
400,00	€/mq	Costo di costruzione
6%		Percentuale di costo determinata dalla Regione per Classi edificio I,II,III
175,00	mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
70%		quantità monetizzata
20,00	€/mq	costo monetizzazione
100%		Volume destinato a libero mercato
3,00	mt.	altezza

2. PIANO DEI SERVIZI
Norme Tecniche di Attuazione
ai sensi dell'art. 9 della legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12

ART. 1 - ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati così come riportati nel seguente **Allegato 5**.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono:

- ✚ **fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;**
- ✚ **fra tavole di Piano e Norme, queste ultime.**

ART. 2 – CLASSIFICAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano, pertanto, ricognisce e sistematizza secondo una classificazione specifica per categorie le attrezzature rilevate:

✚ **Attrezzature pubbliche e di interesse generale esistenti**

Appartengono a questa tipologia le attrezzature pubbliche e di interesse generale attualmente esistenti sul territorio comunale che erogano un servizio.

In questa tipologia sono individuate, con specifica simbologia grafica, anche quelle strutture che richiedono interventi di potenziamento e/o ristrutturazione al fine di mettere a sistema le relative prestazioni erogate.

✚ **Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste all'esterno degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica**

Appartengono a questa tipologia, le attrezzature pubbliche e di interesse generale che ricadono all'esterno del perimetro delle aree soggette a pianificazione attuativa e che risultano indispensabili al fine di soddisfare il fabbisogno urbano complessivo in termini di miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi. Fra queste si annoverano prima di tutte le trasformazioni infrastrutturali previste.

✚ **Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste all'interno degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica**

Appartengono a questa tipologia, le attrezzature pubbliche e di interesse generale che ricadono all'interno del perimetro delle aree soggette a pianificazione attuativa e che soddisfano il fabbisogno interno dell'ambito soggetto a trasformazione urbanistica assicurando la dotazione minima così come previsto dall'art. 9 comma 3 della L.R. 12/2005.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 12/2005.

Le previsioni contenute nel presente Piano, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Le presenti norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le prescrizioni delle NTA del Piano delle Regole e del documento di Piano laddove si individuino tematiche afferenti allo stesso ambito normativo.

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Le previsioni del Piano dei Servizi integrano le dotazioni esistenti in materia di attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale. Si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuate sulla **tavola PS3** del Piano dei Servizi e vincolante ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005. L'acquisizione da parte del Comune potrà avvenire tramite acquisizione bonaria, per cessione a seguito di acquisizione

da parte del privato di diritti edificatori da allocare altrove o tramite cessione gratuita nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi. Gli effetti del Piano dei servizi si devono intendere vincolanti anche per interventi da realizzare sulle opere pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti.

Nell'ambito dell'attuazione del piano dei servizi si pongono anche le prestazioni volte ad effettuare i cosiddetti servizi spaziali. Tali servizi saranno realizzati da parte del privato nell'ambito di convenzioni espressamente stipulate per disciplinare modalità e tempi di attuazione dei servizi. L'ammontare di tali servizi sarà concordata nell'ambito di una procedura negoziata e calcolata con riferimento all'importo delle aree da monetizzare.

ART. 4 - ZONE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

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

Nell'ambito del Nucleo di antica formazione l'utilizzazione degli ambiti- immobili destinati a servizi. sarà regolamentata caso per caso dall'Amministrazione Comunale, previo studio specifico della situazione relativa ai singoli episodi e tenendo conto dell'interesse cittadino dell'intero centro storico.

Fuori dal Nucleo di antica formazione, per le singole categorie di attrezzature ricadenti negli ambiti- immobili destinati a servizi, valgono le norme seguenti:

4.1 – VE – SISTEMA DEL VERDE

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

a) giardini pubblici, verde di arredo stradale e urbano;

b) Parco / Verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo, le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino a 14 anni.

 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione:

Nei **giardini pubblici, verde di arredo stradale e urbano** (lettera "a" sopraindicata) sono previsti interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta, e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero non recintato (prati per il gioco a palla ecc.). E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche e idriche, piccoli locali per servizi igienici, chioschi per ristoro, bar, ecc.

Nei **Parchi/Verde attrezzato** per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi (lettera b sottoparagrafo precedente) è ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, gioco al coperto, laboratori, servizi igienici spogliatoi, depositi; tali costruzioni, non potranno indicativamente avere superficie superiore al 5% dell'area disponibile. Le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali.

Nell'ambito delle zone dove si preveda la realizzazione di attrezzature sportive è ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino, con apposita convenzione, a realizzare a proprie spese ed a gestire opere ed impianti in conformità ai programmi di intervento comunali. In questo caso la realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle aree per attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

- ✚ Indice o rapporto di copertura (I_c) \leq 10%
- ✚ Altezza dei fabbricati (H) \leq m. 10.00 per le coperture di impianti sportivi e m. 7.00 in tutti gli altri casi.

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

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

4.2 – AS – SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice AS e destinate alla realizzazione di aree verdi ed interventi deputati alla dotazione di spazi pubblici all'aperto quali le aree per attrezzature sportive per adulti e parchi, che comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola media superiore, agli adulti e agli anziani.

✚ Parametri di edificabilità e modalità di attuazione:

Gli impianti saranno preferibilmente polivalenti, con più specialità. Saranno preferibilmente localizzati in vicinanza di scuole medie superiori, a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici.

Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata.

L'altezza degli edifici, salvo esigenze particolari (palestre, gradinate, trampolini), non potrà superare i mt 4,00.

Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode.

Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a condizione che:

- ✚ la localizzazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici di quartiere prioritari (verde, campo gioco, ecc,) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
- ✚ la realizzazione sia sottoposta a piano esecutivo e convenzionata con l'Amministrazione comunale;

- ✚ siano convenzionate le modalità di cessione al patrimonio pubblico delle aree e delle strutture ai sensi all'art. 9 della L.R.12/2005.

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

- ✚ Indice o rapporto di copertura (I_c) \leq 10%
- ✚ Altezza dei fabbricati (H) \leq m. 10.00 per le coperture di impianti sportivi e m. 7.00 in tutti gli altri casi.

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

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

Dovrà essere garantita in loco la dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici corrispondenti al 50% della slp territoriale interessata.

4.3 – IP – SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

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

Si distinguono in: municipio, centri anziani, stazione CC, posta, museo, farmacia, ASL/CFS, ambulatorio medico, stazione di servizio, agriturismo, sedi varie, sale polifunzionali, teatro.

✚ Parametri di edificabilità e modalità di attuazione:

Le seguenti prescrizioni valgono esclusivamente per gli edifici pubblici o convenzionati con P.A..

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. I parametri urbanistico – edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali, desunti anche dalle prescrizioni specifiche che seguono:

- ✚ Indice di densità fondiaria (I_f): massimo 3 mc/mq
- ✚ Distanza minima dai confini e dalle strade salvo apporto convenzionato tra fondi finitimi: pari all'altezza massima del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 5,00, salve le prescrizioni del D.M. 01/04/68.

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

- ✚ Dovrà essere garantita in loco la dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici corrispondenti al 50% della slp territoriale interessata.

4.4 – IS – SISTEMA ISTRUZIONE

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice IS e destinate alla realizzazione e alla dotazione di spazi pubblici per

l'istruzione, che comprendono tutte le attrezzature necessarie per la scuola nei suoi vari gradi.

Si distinguono in: scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione:

- ✚ Indice di densità fondiaria (If): massimo 3 mc/mq
- ✚ Indice o rapporto di copertura (Ic): non superiore al 35% della superficie del lotto.
- ✚ Distanza minima dai confini e dalle strade: pari all'altezza massima dell'edificio, e comunque, non inferiore a m 5,00 salvo le prescrizioni del D.M. 1.4.1968.

L'area libera deve risultare accorpata per essere attrezzata in parte con campi per il gioco e lo sport; per il resto sistemata a giardino. Le aree verdi scolastiche devono essere preferibilmente ubicate a sud e sud-est degli edifici e a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti.

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

- ✚ Dovrà essere garantita in loco la dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici corrispondenti al 50% della slp territoriale interessata.

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

4.5 – SR – SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE

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

Si distinguono in: Chiese, oratorio, canoniche, santelle, cimiteri.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione:

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. Per la realizzazione degli edifici strettamente destinati al culto, in ragione della loro particolarità, non vengono definiti indici e parametri da rispettare.

Per gli altri edifici, a questi annessi, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- ✚ Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) ≤ 0.70 mq/mq
- ✚ Indice o rapporto di copertura (Ic) $\leq 40\%$
- ✚ Altezza dei fabbricati (H) $\leq m. 12.00$
- ✚ Distanza dai confini (Dc) $\geq m. 5.00$ salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale o la cortina edilizia
- ✚ Distacco fra gli edifici (De) $\geq m. 10.00$ salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale o la cortina edilizia
- ✚ Dovrà essere garantita in loco la dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici corrispondenti al 50% della slp territoriale interessata.

4.6 – PP – SISTEMA PARCHEGGI

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

Si distinguono in: parcheggi in sede propria, parcheggi multipiano/interrato.

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

Dove possibile in tutti i parcheggi saranno piantumati alberi d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 30 mq..

4.7 – MT – SISTEMA MOBILITÀ E TRASPORTI

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice MT destinate alla realizzazione di infrastrutture stradali, alla previsione di realizzazione degli interventi necessari per la mobilità ciclo pedonale e dedicata.

4.8 – IT – SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI

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

Si distinguono in: centrale elettrica di trasformazione, antenna/ripetitore, cabina elettrica, vasca acquedotto.

Quest'ambito è regolamentato dal Piano delle Regole e viene escluso nel conteggio della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in quanto non contribuisce direttamente al raggiungimento dei requisiti di vivibilità e di qualità urbana.

4.9 – RE – SISTEMA INFRASTRUTTURE A RETE

Si distinguono in: elettrodotto su palo, elettrodotto su traliccio, acquedotto, fognatura, gasdotto, illuminazione pubblica, teleriscaldamento, metanodotto, fibra ottica, telefono.

Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone omogenee fermo restando che all'interno del nucleo di antica formazione e nella zona agricola la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.

ART. 5 - AREE PER LE ATTREZZATURE CIMITERIALI

Sono così denominate le aree destinate a cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso e destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

CIMITERO di	AREA DI RISPETTO ml
Cedegolo e della frazione Grevo	50,00 ml

Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esso complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica Amministrazione inerenti la custodia e la gestione della struttura principale.

Gli edifici esistenti e legittimamente realizzati, nella fascia di rispetto cimiteriale oltre alla manutenzione straordinaria ed alla ristrutturazione edilizia, potranno effettuare ampliamenti non superiori al 15% della superficie esistente all'interno della fascia medesima una volta soltanto tale da evitare di ridurre la distanza di rispetto con il cimitero.

È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

ART. 6 - AREE PER LA MOBILITÀ

Nelle tavole specifiche sono indicate le nuove sedi viarie da realizzare e le sedi viarie delle quali è previsto l'ampliamento.

La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali, contenuta nelle tavole di Piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi.

Tali aree sono pubbliche e/o di uso pubblico, destinate all'uso carrabile e/o pedonale, pavimentate e, di norma, non edificabili salvo la possibilità di realizzare manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi.

Per tali aree l'Amministrazione Comunale potrà stabilire, con apposito regolamento, specifiche prescrizioni relative alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione ed alle insegne.

Le norme del presente articolo si applicano anche alle strade, piazze ed a tutti gli spazi pubblici anche se non espressamente individuati dal PGT.

ART. 7 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Le aree per l'edilizia residenziale pubblica o edilizia sociale, non sono espressamente individuate all'interno del Piano dei Servizi. In sostituzione, e per una migliore diffusione sul territorio di ambiti destinati ad edilizia residenziale pubblica, il PGT prevede, nel Documento di Piano, la possibilità di realizzare per i soggetti che propongono l'adozione di Piani Attuativi, edilizia di tipo economico popolare o comunque da cedere in proprietà o in locazione a prezzi convenzionati col Comune, pari almeno al 15% della capacità edificatoria complessiva, calcolata con

l'applicazione degli indici aggiuntivi così come previsto **all'art. 11** "Promozione della qualità del progetto" delle **NTA di DP**.

ART. 8 - VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI

Non costituisce variante al Piano dei Servizi, e quindi non necessita specifica variante, la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, diversa da quella prevista dal Piano stesso nell'ambito delle specifiche zone. In questi casi i progetti preliminari delle opere dovranno essere espressamente approvati dal Consiglio Comunale.

ART. 9 – RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Nella tavola specifica del PdR, **PR2.6** "Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli spazi pubblici", sono indicati gli interventi per la riqualificazione dello spazio pubblico centrale, consistenti principalmente in riorganizzazione e completamento.

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

ART. 10 - DISPOSIZIONI PER LE ZONE DI TRASFORMAZIONE E PER I PIANI ATTUATIVI

L'attuazione delle zone di trasformazione ed i piani attuativi dovranno prevedere la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non inferiore a 30 metri quadrati per abitante, calcolata sulla base del parametro 175 mc per abitante. Di detta dotazione almeno 8 mq per abitante dovrà essere necessariamente destinata alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico.

I Piani Attuativi o interventi con destinazione produttiva dovranno prevedere la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non inferiore al **15% della Slp** oggetto di piano attuativo o di permesso di costruire, di cui almeno la metà dovrà essere destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Per le destinazioni commerciali la dotazione di servizi è compresa tra il 100% ed il 200% della superficie di vendita, con misure intermedie diverse ed individuate **dall'art. 35.c** "Norme per gli insediamenti commerciali" che disciplina organicamente le attività commerciali nelle **NTA del Piano delle Regole**; della superficie a servizi per attività commerciale, il 75% dovrà necessariamente essere utilizzata per la realizzazione di parcheggi pubblici.

Gli spazi da destinare a parcheggio pubblico, oltre al rispetto della superficie derivante dall'applicazione dei parametri sopra descritti, dovranno garantire in modo funzionale e fruibile un numero di posti auto pari al numero di unità abitative. Nei Piani Attuativi è facoltà dell'Amministrazione Comunale monetizzare parzialmente le aree per servizi ad eccezione delle superfici da destinare a parcheggio pubblico che non sono monetizzabili.

ART. 11 - LE MODALITÀ PEREQUATIVE

L'edificabilità assegnata ad ogni ambito di trasformazione, soggetto a pianificazione attuativa per sua natura intrinseca, prevede la cessione gratuita al Comune di una quota complessiva dovuta per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (Standard), di cui una parte viene soddisfatta all'interno del perimetro del piano attuativo ed una quota parte da reperire esternamente al perimetro del piano attuativo definita nelle modalità in sede di attuazione dello strumento attuativo stesso.

La logica perseguita dal principio perequativo, che definisce i diritti edificatori a fronte però di un beneficio da destinare e restituire alla collettività, costituisce anche l'occasione per la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di riqualificare l'intero organismo urbano ed incrementare la qualità generale della vita.

Di fatto si applica una sorta di perequazione alla scala comunale che vede come beneficiari tutti i cittadini del Comune di Cedegolo relativamente a vantaggi di natura edificatoria connessi alla proprietà fondiaria che altrimenti sarebbero ad appannaggio di pochi.

In particolare per il comune di Cedegolo si è messo in atto un meccanismo paratariffario per rendere coerenti tutti gli interventi per far in modo che la quota parte per l'attuazione dei servizi venga ripartita sui destinatari dei benefici concessi. Questo meccanismo è attuato attraverso l'adeguamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un fattore moltiplicativo di 3 volte la tariffa vigente, così come indicato nel seguente **Allegato 7**.

Il collegamento è connesso agli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un adeguamento della loro tariffa nel medio periodo.

Inoltre, in sede di attuazione del Piano Attuativo sarà possibile convenzionare l'esecuzione delle opere pubbliche afferenti allo "**standard di qualità aggiuntiva**". La realizzazione avverrà in via preordinata direttamente da parte dell'attuatore dell'Ambito di trasformazione previa approvazione di specifico progetto con le caratteristiche del "livello definitivo" di cui alla legge L.L.P.P. o nel caso di necessità di concorso economico da parte del comune attraverso l'utilizzo diretto del medesimo corrispettivo determinato come sopra.

In sede di adozione del Piano attuativo ad integrazione dei proventi derivanti dallo "standard di qualità aggiuntiva" l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente conferire quanto derivante da un'ipotesi preliminare di entrate da costo di costruzione nonché quanto afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria, atteso che gli oneri urbanizzazione primaria verranno assolti in loco con la realizzazione dei servizi specifici e a seguito dello stato dell'analisi sopra evidenziata dello stato dei servizi nonché delle proposte progettuali connesse in considerazione altresì che la verifica della dotazione volumetrica media per abitante di cui al dimensionamento precedente individua la quantità così come definita **all'art. 10 delle NTA di PS "Disposizioni per le zone di trasformazione e per i piani attuativi"**.

ART. 12 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Quando, all'interno dei comparti assoggettati a pianificazione attuativa, la cessione delle aree indicate al precedente **art. 10 delle NTA di PS "Disposizioni per le zone di trasformazione e per i piani attuativi"** non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione del piano attuativo può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma

commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalla legislazione in materia.

Quando il piano attuativo riguardi la realizzazione di medie strutture di vendita, il fabbisogno di parcheggi pubblici, come definito al precedente art. 10, dovrà essere interamente soddisfatto all'interno del piano attuativo stesso.

ART. 13 - COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI COL DOCUMENTO DI PIANO E COL PIANO DELLE REGOLE

Per quanto non trattato dalle presenti si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT. In particolare si rimanda alla normativa del Documento di Piano per quanto riguarda la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso.

ART. 14 - COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI COL PROGRAMMA COMUNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

In sede di formazione del Bilancio comunale e di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del presente Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

ART. 15 - SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Il Piano dei Servizi prevede la necessità di soddisfacimento di dotazioni urbanistiche determinate e afferenti alle seguenti categorie di trasformazione del territorio:

- ✚ Ambito a trasformazione residenziale (ATR)
- ✚ Ambiti residenziali consolidati a media densità con PR e Ambiti residenziali consolidati a bassa densità con VD
- ✚ Ambiti residenziali consolidati a bassa densità con PA
- ✚ Interventi edilizi diretti (Nuclei di antica formazione, Ambiti residenziali consolidati a media densità, Ambiti residenziali consolidati a bassa densità, Ambiti consolidati per attività produttive - artigianali, Ambiti consolidati speciali a servizi di interesse comune)
- ✚ Aree agricole: (coltivazione, pascolo, rimboschimento, di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico)
- ✚ Ambito a non trasformazione urbanistica (ANT)
- ✚ Ambiti - immobili destinati a servizi ESISTENTI e di PROGETTO
- ✚ Distributore di carburante

Ambito a trasformazione residenziale (ATR) e Ambiti residenziali consolidati a bassa densità con PA

Per ogni ambito di trasformazione si è proceduto alla redazione di un apposita scheda identificativa e descrittiva, che contempla le condizioni rilevate e, quindi, le condizioni di trasformazione ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica.

Ogni ambito di trasformazione, dunque, si caratterizza attraverso dei parametri di natura urbanistica e paesistica significativi di riferimento che consentono di determinare le condizioni di sviluppo e attuazione all'allegato di riferimento del Documento di Piano.

In sintesi i parametri che si devono tenere in considerazione per ogni comparto definito dall'Ambito di Trasformazione (AT) per l'insediamento previsto, con destinazione prevalente residenziale, vede l'edificazione subordinata all'approvazione di un piano attuativo caratterizzata da:

DOTAZIONI STANDARD AT per residenza		
quota per standard qualità aggiuntiva di I livello (3 volte oneri urb.secondaria) ove specificato		
175	mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
30	mq/ab	Fabbisogno di standard
20	mq/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
10	mq/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione

Ambiti residenziali consolidati a media densità con PR e Ambiti residenziali consolidati a bassa densità con VD

Il Piano di Recupero dovrà perseguire gli obiettivi generali della normativa riferita all'ambito nel quale esso stesso è stato classificato, integrati da specifiche previsioni sotto dettagliate.

Il Piano di Recupero individuerà le modalità d'intervento consentite, le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni, le destinazioni d'uso e le modalità di dotazione dei servizi nonché quelle relative all'attuazione delle opere di urbanizzazione.

I Piani di Recupero in variante al Piano individueranno gli immobili o parti di essi da riservare per la residenza e per i servizi, sia privati che pubblici, nonché la localizzazione della dotazione di standard per i quali si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione ad esclusione della quota afferente ai "parcheggi primari".

Per i servizi minimi si fa riferimento agli ambiti consolidati a media e bassa densità se non specificato diversamente all'interno del piano attuativo.

Interventi edilizi diretti (Nuclei di antica formazione, Ambiti residenziali consolidati a media densità, Ambiti residenziali consolidati a bassa densità, Ambiti consolidati per attività produttive – artigianali, Ambiti consolidati speciali a servizi di interesse comune)

Per ogni ambito nel quale il territorio comunale è stato suddiviso si è proceduto alla redazione di un apposita normativa, che contempla le condizioni trasformative ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica per gli interventi edilizi diretti.

In tale sede si definiscono gli standard urbanistici che si devono tenere in considerazione per ogni Ambito omogeneo qualora venga avanzata proposta di Piano Attuativo in parziale variante a PGT o per cambi di destinazione d'uso interessati del 70% della slp d'intervento comunque superiore a 250 mq..

A) Nuclei di antica formazione

B) Ambiti residenziali consolidati a media densità

C) Ambiti residenziali consolidati a bassa densità

Destinazioni (art. 21)		Dotazione (0)	Quota monetizzabile (1)	Standard di qualità (2)	
RESIDENZA	R				
Residenza	Ra	30 mq/ab	75%		
Residenza agricola	Rb	30 mq/ab	75%		
TURISTICO	T				
Aziende alberghiere	Ta	75 % slp	50 %		
Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere	Tb	75 % slp	50 %		
Attività ricettiva non alberghiera	Tc	75 % slp	50 %		
DIREZIONALE	D				
Complessi per uffici	Da	75 % slp	50 %		
Studi professionali	Db	75 % slp	50 %		
Uffici complementari ad altre attività	Dc	75 % slp	50 %		
COMMERCIALE	C				
Esercizi di vicinato	Ca	75 % slp	50 %		
Media distribuzione di vendita	Cb	120 % slp	30 %	15 %	
Pubblici esercizi	Cf	150 % slp	50 %		
PRODUTTIVO	P				
Artigianato di servizio	Pb	10 % slp	75 %		
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S				
Attrezzature culturali per lo spettacolo	Sb	150 % slp	30 %		
Parcheggi privati	Sc				
Attrezzature sportive	Sd	120 % slp	30 %		
SERV. PUBBLICI	SP				
tutti					

(1) La percentuale di standard monetizzabile rispetto al dovuto complessivo è indicativa e può essere ampiamente derogata se non risulta possibile la cessione.

(2) Quota aggiuntiva di standard finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

D) Ambiti consolidati per attività produttive – artigianali, Ambiti consolidati speciali a servizi di interesse comune

Destinazioni ammesse		Dotazione	Quota monetizzabile (1)	Standard di qualità (2)	
RESIDENZA	R				

Residenza di servizio	Rd	30 mq/ab	100%	-	
DIREZIONALE	D				
Uffici complementari ad altre attività	Dc	100 % slp	100%	-	
COMMERCIALE	C				
Esercizi di vicinato	Ca	100 % slp	100 %	-	
Media distribuzione di vendita	Cb	100% slpl	100%	-	
Autosaloni ed esposizioni merceologiche	Ce	100% slp	100%	-	
Pubblici esercizi	Cf	150% slp	100%	-	
PRODUTTIVO	P				
Artigianato e industria	Pd	10 % slp	100%	-	
Depositi a cielo aperto	Pf	10% sf	100%		
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S				
Parcheggi privati	Sc	-	-	-	
SERVIZI PUBBLICI	SP				
Tutti					

(1) La percentuale di standard monetizzabile rispetto al dovuto complessivo è indicativa e può essere ampiamente derogata se non risulta possibile la cessione.

(2) Quota aggiuntiva di standard finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

E) Aree agricole: (coltivazione, pascolo, rimboschimento, di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico)

Destinazioni		Dotazione in Piano attuativo	Quota monetizzabile (1)	Standard di qualità (2)	
RESIDENZA	R				
Residenza agricola	Rb	30 mq/ab	75%	20	
PRODUTTIVO	P				
Produttivo extra agricolo in zona agricola	Pa	10% slp	100%	-	
AGRICOLO	A				
Depositi e strutture a	Aa	-	-	-	

servizio dell'azienda agricola					
Allevamenti zootecnici familiari	Ab	-	-	-	
Allevamenti zootecnici non intensivi	Ac	-	-	-	
Serre fisse	Ae	-	-	-	
Attività agrituristica	Af	-	-	-	
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S				
Parcheeggi privati	Sc				
SERVIZI PUBBLICI	SP				
Parcheeggi pubblici	SPa				
Verde pubblico	SPb				
Impianti d'interesse generale	SPf				

- (1) La percentuale di standard monetizzabile rispetto al dovuto complessivo è indicativa e può essere ampiamente derogata se non risulta possibile la cessione.
(2) Quota aggiuntiva di standard finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area

F) Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola

Destinazioni ammesse		Dotazione	Quota monetizzabile (1)	Standard di qualità (2)
RESIDENZA	R			
Residenza	Ra	30 mq/ab	100 %	15%
Residenza agricola	Rb	30 mq/ab	100%	
Residenza extra agricola in ambiti agricoli	Rc	30 mq/ab	100%	
TURISTICO	T			
Aziende alberghiere	Ta	75 % slp	50 %	25 %
Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere	Tb	75 % slp	50 %	
Attività ricettiva	Tc	75 % slp	50 %	

non alberghiera				
SERVIZI PUBBLICI	SP			
Tutti				

- (1) La percentuale di standard monetizzabile rispetto al dovuto complessivo è indicativa e può essere ampiamente derogata se non risulta possibile la cessione.
- (2) Quota aggiuntiva di standard finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

G) Ambiti - immobili destinati a servizi ESISTENTI e di PROGETTO

Per questa categoria si faccia riferimento al corpo normativo specifico per ogni tipologia di servizio.



PROVINCIA DI BRESCIA COMUNE DI CEDEGOLO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DEI SERVIZI

ALLEGATO 5

Elenco Allegati e Tavole Grafiche del PS

Data:

ADOZIONE DELIBERA C.C. N. 10 DEL 23/04/2008
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI
APPROVAZIONE DELIBERA C.C. N. 22 DEL 22/10/2008

IL SINDACO: P.I. Pierluigi Mottinelli
IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: geol. Luigi Salvetti
IL SEGRETARIO: Dr. Fabrizio Andrea

Coordinamento Generale Documento di Piano: arch. Fausto Bianchi
Coordinamento del Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Norme di PGT: arch. Fausto Bianchi
Valutazione Ambientale Strategica: arch. Fausto Bianchi
Studio di incidenza -SIC: arch. Fausto Bianchi – dr. for. Mario Tevini

PS_ALLEGATO 5

PIANO DEI SERVIZI

Allegati

PS_1A: Schede ricognitive dei servizi esistenti

Tavole Grafiche

PS1: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti	scala 1:2.000
PS2: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo	scala 1:2.000
PS3: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto	scala 1:2.000
PS4: Sistema dei servizi	scala 1:2000



PROVINCIA DI BRESCIA COMUNE DI CEDEGOLO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DEI SERVIZI

ALLEGATO 6

Categorie di Servizi

Data:

ADOZIONE DELIBERA C.C. N. 10 DEL 23/04/2008
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI
APPROVAZIONE DELIBERA C.C. N. 22 DEL 22/10/2008

IL SINDACO: P.I. Pierluigi Mottinelli
IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: geol. Luigi Salvetti
IL SEGRETARIO: Dr. Fabrizio Andrea

Coordinamento Generale Documento di Piano: arch. Fausto Bianchi
Coordinamento del Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Norme di PGT: arch. Fausto Bianchi
Valutazione Ambientale Strategica: arch. Fausto Bianchi
Studio di incidenza -SIC: arch. Fausto Bianchi – dr. for. Mario Tevini



PS_ALLEGATO 6

PIANO DEI SERVIZI

VE - SISTEMA DEL VERDE

- a - Verde d'arredo urbano
- b - Verde attrezzato

AS - SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

- a - Campi sportivi
- b - Palestra
- c - Circolo sportivo
- d - Piastra polivalente
- e - Centro polivalente

IP - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

- a - Municipio
- b - Centro Anziani
- c - Stazione CC
- d - Ufficio postale
- e - Museo
- f - Farmacia
- g - ASL/CFS
- h - Ambulatorio medico
- i - Teatro parrocchiale
- l - Sala polifunzionale
- m - Stazione di servizio
- n - Sedi varie
- l - Agriturismo

IS - SISTEMA ISTRUZIONE

- a - Scuola dell'infanzia (Grevo)
- b - Scuola primaria (Cedegolo)
- c - Scuola secondaria di primo grado (Cedegolo)



SR - SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE

- a - Chiesa
- b - Oratorio
- c - Canonica
- d - Santella
- e - Cimitero

PP - SISTEMA PARCHEGGI

- a - Parcheggi in sede propria
- b - Parcheggi multipiano/interrato

MT - SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI

- a - Fermate trasporto pubblico su gomma
- b - Fermate trasporto pubblico su ferro

IT - SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI

- a - Centrale elettrica di trasformazione
- b - Antenna / ripetitore
- c - Cabina elettrica
- d - Vasca acquedotto

RE - SISTEMA INFRASTRUTTURE A RETE

- a - Elettrodotto su palo
- b - Elettrodotto su traliccio
- c - Acquedotto
- d - Fognatura
- e - Gasdotto
- f - Illuminazione pubblica
- g - Teleriscaldamento (solo Cedegolo)
- h - Metanodotto
- i - Fibra ottica (solo per il Municipio)
- l - Telefono



**PROVINCIA DI BRESCIA
*COMUNE DI CEDEGOLO***

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
*PIANO DEI SERVIZI***

ALLEGATO 7

***Tabella Oneri di Urbanizzazione primaria,
secondaria e smaltimento rifiuti***



	nuclei di antica formazione				recuper o sottotett o	ambiti residenziali consolidati a media densità				recuper o sottotett o	ambiti residenziali consolidati a bassa densità				recuper o sottotett o	area agricola, coltivazione, pascolo, rimboschimento e aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico			
	Urb. 1a	Urb. 2a	€/mc		€/mc	Urb. 1a	Urb. 2a	€/mc		€/mc	Urb. 1a	Urb. 2a	€/mc		€/mc	Urb. 1a	Urb. 2a	€/mc	
Nuove costuzioni, demolizioni e ricostruzioni	Urb. 1a	0,90	€/mc	2,80 €/mc	2,83 €	Urb. 1a	1,50	€/mc	4,30 €/mc	4,34 €	Urb. 1a	2,20	€/mc	5,00 €/mc	5,05 €	Urb. 1a	2,50	€/mc	5,30 €/mc
	Urb. 2a	1,90	€/mc		€/mc	Urb. 2a	2,80	€/mc		€/mc	Urb. 2a	2,80	€/mc		€/mc	Urb. 2a	2,80	€/mc	
Restauro, risanamento e ristrutturazione	Urb. 1a	0,50	€/mc	0,90 €/mc	0,91 €	Urb. 1a	1,00	€/mc	1,95 €/mc	1,97 €	Urb. 1a	1,00	€/mc	1,95 €/mc	1,97 €	Urb. 1a	1,00	€/mc	1,95 €/mc
	Urb. 2a	0,40	€/mc		€/mc	Urb. 2a	0,95	€/mc		€/mc	Urb. 2a	0,95	€/mc		€/mc	Urb. 2a	0,95	€/mc	

	insediamenti artigianali				insediamenti produttivi				insediamenti alberghieri				insediamenti direzionali/commerciali			
	Urb. 1a	Urb. 2a	€/mc		Urb. 1a	Urb. 2a	€/mc		Urb. 1a	Urb. 2a	€/mc		Urb. 1a	Urb. 2a	€/mc	
Nuove costuzioni, demolizioni e ricostruzioni	Urb. 1a	5	€/mc	10,00 €/mc	Urb. 1a	8,00	€/mc	17,00 €/mc	Urb. 1a	8,50	€/mc	16,00 €/mc	Urb. 1a	21,10	€/mc	26,60 €/mc
	Urb. 2a	3	€/mc		Urb. 2a	6,00	€/mc		Urb. 2a	6,30	€/mc		Urb. 2a	5,50	€/mc	
	smalt. rifiuti	2	€/mc		smalt. rifiuti	3,00	€/mc		Urb. 1a	7,50	€/mc	7,50 €/mc	Urb. 1a	14,30	€/mc	17,80 €/mc
Restauro, risanamento e ristrutturazione	Urb. 1a	3	€/mc	6,50 €/mc	Urb. 1a	5,00	€/mc	11,00 €/mc	Urb. 2a	5,50	€/mc		Urb. 2a	3,50	€/mc	
	Urb. 2a	1,5	€/mc		Urb. 2a	3,00	€/mc									
	smalt. rifiuti	2	€/mc		smalt. rifiuti	3,00	€/mc									

*** riduzione sulla prima casa del 50%**

3. PIANO DELLE REGOLE
Norme Tecniche di Attuazione
ai sensi dell'art. 10 della legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - ORDINAMENTO URBANISTICO

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale, considerando l'intero territorio sia nelle sue parti urbanizzate che in quelle non urbanizzate e non urbanizzabili.

Il Piano delle Regole, sulla scorta del quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio definito nel Documento di Piano, su base cartografica a scala opportuna, individua e recepisce innanzitutto, secondo quanto disposto art. 10 della Legge Regionale 12/2005: le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati; definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento; indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante; i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005"; le aree destinate all'agricoltura mediante elaborato ed apparato specifico analizza e detta indicazioni di tutela e valorizzazione relativamente al sistema del paesaggio e dei beni storici, considerando a tal fine tutto il territorio e, conseguentemente, definisce attraverso una classificazione graduata; le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche; le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano di Governo del Territorio, attraverso l'articolazione del Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole, determina l'organizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale indicando la rete della viabilità e gli spazi di parcheggio, delimitando gli ambiti secondo le destinazioni d'uso, precisandone i vincoli, le limitazioni e gli indici massimi e minimi di edificabilità, vincolando le aree da riservare ad impianti pubblici, ad attrezzature collettive, a verde attrezzato od a spazio pubblico in genere.

Fornisce, inoltre, indicazioni per la redazione, l'approvazione e la realizzazione dei piani attuativi.

Tutte le costruzioni, ricostruzioni, modificazioni ed ampliamenti di fabbricati, nonché le modificazioni del terreno a scopo edilizio e le opere di urbanizzazione dei suoli edificabili da eseguirsi nel territorio comunale, sia da parte di privati sia di enti pubblici, dovranno rispettare gli allineamenti stradali, i vincoli e le prescrizioni di zona contenute nelle presenti norme od indicati graficamente nelle planimetrie costruenti gli elaborati del piano.

ART. 2 - FINALITA' DELLE NORME

Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

- ✚ gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- ✚ le aree destinate all'agricoltura;
- ✚ le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- ✚ le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano per la parte cosiddetta Progetto di Piano (**DP 12.1; DP 12.2**) e costituiscono riferimento obbligato per le modalità attuative delle previsioni, di cui possiedono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge n. 1902/52 e successive modificazioni e dalle leggi regionali e nazionali in materia, in particolar modo la L. n.10/77, la L. n. 457/78, la Legge Regionale n. 12/05 s.m.i., nonché i contenuti del P.T.P.R., il P.T.C.P della Provincia di Brescia e il piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adamello.

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati elencati **nell'allegato 8** delle presenti Norme.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Inoltre gli elaborati prodotti per il Piano Paesistico Comunale si strutturano secondo una componente relazionale e una componente grafica, contenute entrambe nel Documento di Piano. Questi elaborati acquistano, in particolare quelli grafici relativi alle Classi di Sensibilità Paesistica (**DP 9.6**) alle Rilevanze Paesistiche (**DP 9.4**) e alla Sintesi delle Componenti paesistiche (**DP 9.5.1; DP 9.5.2**), il valore di cogenza poiché costituiscono anche parte integrante del presente apparato normativo del Piano delle Regole.

Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale in materia ed in particolare:

- ✚ della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- ✚ della L. 3 novembre 1952 n. 1902 e s.m.i.;
- ✚ del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e del D.Lgs 301/2002;
- ✚ del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;
- ✚ della L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.;
- ✚ degli strumenti di pianificazione sovraordinata compresi il P.T.P.R., il PTCP della Provincia di Brescia e il piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adamello. In particolar modo gli artt. 4, 5, 6 delle NTA del piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adamello.

ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

Le norme presenti nel documento (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale facente parte del Piano delle Regole, nonché con riferimento alle modalità di applicazione degli indici e dei parametri urbanistici, ed alle indicazioni di tutela e del sistema dei beni paesaggistici e storici per gli ambiti di trasformazione di cui al Documento di Piano e per le previsioni di cui al Piano dei Servizi.

Negli ambiti in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi dell'art. 13 e segg. della legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150, sia di piani attuativi di qualsiasi tipo, sia nella redazione dei singoli progetti edilizi che prevedano la costruzione, ricostruzione, ampliamento di qualsiasi genere di edifici o manufatti di natura edilizia, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione o modificazione del suolo.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammissibili anche quando debbono eseguirsi in edifici legittimamente costruiti in periodo precedente al vigente P.G.T. o condonati e in contrasto con le norme di zona.

Per i casi di edifici in contrasto con le norme di zona saranno ammessi nell'ambito della manutenzione le opere riqualificatorie e non incrementative della situazione presente.

In caso di trasformazione d'uso saranno ammesse solo le destinazioni pertinenti alla zona.

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

In particolare il Piano delle Regole recepisce la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso contenute nel Documento di Piano.

ART. 4 - DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI DI PIANO

In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.

Le previsioni dell'Allegato 3 delle NTA di DP, contenente le condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano, prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Nel caso di discordanza tra i contenuti delle tavole grafiche e quelli delle schede del centro storico, prevarranno le seconde.

Nel caso di discordanza tra i contenuti delle tavole grafiche prevarranno le informazioni contenute in quelle di maggior dettaglio.

ART. 5 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Per la definizione di categorie di attività edilizie si rimanda alla classificazione riportata nell'art. 27 della L.R. 12/05.

ART. 6 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

Le disposizioni di cui al successivo **art. 20 delle NTA PR – “Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione”**, sono da considerarsi specifiche di dettaglio indispensabili per la

conservazione, valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio storico, secondo quanto definito dal Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004) e dall'art. 27 della L.R. 12/2005.

Oltre alle definizioni prevalenti dell'art. 27 della L.R. 12/05 sono da considerarsi:

Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici con eventuale recupero volumetrico di superfetazioni esistenti.

Per **riconversione** s'intende l'operazione di trasformazione di un edificio o complesso di edifici con destinazione non compatibile con la zona di PGT in edifici complessi compatibili con le destinazioni di zona. Tale operazione è da effettuare solo ed esclusivamente mediante P.A., fatto salvo quanto eventualmente disposto per ogni singola zona.

In tutti gli ambiti destinati all'edificazione è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti o il restauro e risanamento conservativo per gli edifici di interesse storico-architettonico subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

✚ per tutti gli ambiti:

la destinazione e la tipologia previste nel progetto di ristrutturazione devono essere ammissibili secondo le prescrizioni di zona del P.G.T., nonché secondo le caratteristiche di finitura indicate nel seguente **art. 20.1** delle **NTA di PR** riguardante i criteri operativi di tutela.

✚ per gli ambiti denominati "nuclei di antica formazione":

il progetto di ristrutturazione deve rispettare le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole che dettagliano il nucleo storico e di cui **all'art. 20 "Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione"** delle **NTA di PR**. Qualora l'edificio non sia qualificato con le schede sopra citate valgono le prescrizioni della tavola di azionamento dove viene indicato il nucleo di antica formazione.

ART. 7 - NORMA PER SOTTOTETTI

Per gli ambiti di edilizia residenziale a media e bassa densità, considerati ambiti di recente formazione, nonché per gli edifici con destinazione residenziale anche a servizio di edifici ricadenti in altri ambiti di piano (**art. 13.3 – "Ra"** delle **NTA di DP**) alla data di adozione del presente, secondo le limitazioni derivanti dall'altezza massima di zona, trovano applicazione le norme di cui agli **artt. 63, 64, 65 della L.R. 12/05** e successive variazioni e/o integrazioni.

ART. 8 - AREE DI PERTINENZA

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti su tale area hanno utilizzato il massimo delle possibilità edificatorie consentite dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiari degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima consentita.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Pertanto, tra gli elaborati richiesti per strumenti esecutivi, dovrà figurarsi l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o alla validazione della Denuncia d'inizio attività è richiesta, quando non sia prescritto un preventivo piano attuativo, l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento, nel caso di permessi di costruire singoli o di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto od in parte l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione a cura e spese dei richiedenti, che sarà registrata e depositata in atti presso l'amministrazione comunale.

Ai fini dei calcoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente Piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area di proprietà alla data di adozione del presente P.G.T.

Nel caso di frazionamenti successivi all'adozione del P.G.T. i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di piano all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria proprietà unitaria.

ART. 9 - ADEGUAMENTI STATICI PER RISPETTO NORME ANTISISMICHE

Nel caso di sopralzi è ammesso derogare dalle distanze minime dai confini e dai fabbricati ed alle esistenti fino ad un massimo di 30 cm per la realizzazione di strutture verticali finalizzate al rispetto della normativa antisismica.

Possono essere realizzati muri di recinzione con H. max di mt.1,00 e muri di sostegno del terreno fino ad un'altezza di mt. 3.00 misurati dal terreno originario.

ART. 10 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI

Negli ambiti urbanistici di edilizia residenziali a media e bassa densità, ambiti di edilizia consolidata per attività produttive e negli ambiti a trasformazione residenziale (ATR), fatta esclusione per i nuclei di antica formazione in cui è suddiviso il Piano, nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzioni di interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde profondo una percentuale del lotto non inferiore al 20%, salvo quanto previsto nelle specifiche norme di zona.

Negli ambiti a bassa densità e negli ambiti a trasformazione residenziale (ATR), in caso di nuove costruzioni o di aumento della superficie coperta dei fabbricati esistenti, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30 %.

L'area da riservare a verde non può essere interessata da costruzioni nel sottosuolo, fatta salva la deroga di legge per autorimesse pertinenziali, anche se il terreno naturale sia ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde s'intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari.

Le alberature di alto fusto esistenti (con diametro superiore a cm. 30 misurato ad un metro da terra), dovranno essere conservate e tutelate; il Comune potrà consentire l'abbattimento purché siano adeguatamente sostituite.

La disposizione non si applica negli ambiti agricoli.

Gli interventi sulle rogge, sui fossi irrigui potranno essere realizzati in osservanza alle indicazioni delle **Norme 02 "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio"**.

ART. 10.1 - NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E LA CREAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI E LA CONSERVAZIONE DEI MURI IN PIETRA

In tutti gli ambiti del territorio Comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti; in caso di motivata necessità, previo accordo con i proprietari e dei titolati all'uso, il tracciato del percorso potrà essere modificato.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura o il proseguimento di nuovi passaggi pedonali.

I percorsi pedonali saranno costruiti a cura e spese di chi compie gli interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di ml. 2,50 salvo casi di comprovata necessità o pari all'esistente.

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

Ove nelle tavole dell'azzonamento di P.G.T. siano indicati percorsi pedonali, essi, in sede di edificazione dei singoli interventi, potranno essere realizzati ed il costo di realizzazione scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/05..

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

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

I muri in pietra esistenti che delimitano strade o proprietà essendo manufatti di rilevanza paesistica ed ambientale non potranno essere abbattuti ma dovranno essere conservati ed eventualmente consolidati. E' ammessa la formazione di aperture per eventuali passi carrai e pedonali.

Così pure dovranno essere conservate e, se necessario, ripristinate, le pavimentazioni in pietra o a ciottoli esistenti nei centri storici o anche nelle altre parti del territorio comunale.

ART. 11 - PIANO PAESISTICO COMUNALE (componente paesistica del P.G.T) ED ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Il Piano Paesistico Comunale (**Tavole DP9**), componente del P.G.T così come indicato dalla L.R. 12/2005 al quale viene attribuito un particolare valore nel processo di costruzione del complesso sistema di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio, è considerato un Piano di Settore finalizzato alla ricognizione dei beni di interesse paesaggistico o storico monumentale, nonché delle relative aree di rispetto ai sensi della Legge Regionale n. 12/05 alla lettera "b" comma 1 art. 8, alla lettera "b" comma 1 art. 10, lettera "e" al punto 2 dell'art. 10, nonché ai sensi del comma 2 art. 10 per i beni individuati, nonché per tutto il territorio comunale vengono dettate specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione coerenti con quanto disposto dal D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", dal P.T.P.R., dal vigente P.T.C.P. e dal PTC del Parco dell'Adamello.

Per ciò che attiene alla componente paesistica del P.G.T. si rimanda, per le norme di carattere generale, alle specifiche **Norme 02 "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio"**, fatte salve le eventuali prescrizioni specifiche afferenti ai singoli ambiti urbanistici o ai singoli comparti e/o ai singoli lotti o immobili oggetto di intervento puntualizzate nelle presenti.

Le condizioni di sostenibilità paesistica per l'attuazione degli ambiti di trasformazione sono dettagliate nell'**Allegato 3 delle NTA del DP**, i cui contenuti integrano e sostituiscono, per le parti in contrasto, le indicazioni generali di tutela di cui alle norme del Piano Paesistico Comunale.

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

ART. 12 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Ai sensi della vigente normativa urbanistica Nazionale e Regionale, il P.G.T. (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole) è attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e nelle presenti Norme, con le seguenti modalità:

a) Nella zona del territorio comunale indicata nella planimetria di progetto del P.G.T. o nella normativa dei vari ambiti urbanistici come soggetta a piano attuativo (P.P, P.L, P.I.P, P.E.E.P o P.R.), il P.G.T. si attua esclusivamente attraverso tali strumenti attuativi.

b) Per tutti i residui ambiti edificabili, dove non è previsto un piano attuativo, la realizzazione di edifici ed opere di urbanizzazione può avvenire mediante il rilascio di singoli permessi di costruire o attraverso la validazione di Denuncia di Inizio Attività, nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari di zona.

c) In tutte le zone urbane o di espansione, il rilascio dei permessi per costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione o alla loro realizzazione o comunque alla rifusione del contributo che l'Amministrazione Comunale abbia deliberato per la loro realizzazione.

d) Le indicazioni relative alla viabilità di progetto o d'adeguamento contenute nelle tavole del piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate e 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.

e) I piani attuativi sia negli ambiti residenziali sia negli ambiti produttivi sono già definiti come perimetrazione nella tavola di Piano delle Regole.

Gli operatori nel procedere all'elaborazione dei piani esecutivi e relative convenzioni urbanistiche di aree residenziali e produttive, dovranno puntualizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree destinate a servizi pubblici individuate dal Piano nel perimetro del piano esecutivo, anche se previste in quota maggiore di quanto contenuto all'art. 9 della Legge Regionale 12/2005 e a quanto contenuto nel Piano dei Servizi Comunale.

La cubatura o la superficie di piano realizzabile sarà quella della zona indicata nell'azzoneamento di Piano, quantificata nell'elenco dei comparti a volumetria definita o derivante dall'applicazione degli indici, e dovrà essere ripartita tra tutti i proprietari di aree incluse nel piano esecutivo a qualsiasi destinazione di zona urbanistica siano assoggettati i loro territori nelle tavole di azzoneamento del P.G.T.

f) Nell'ambito dei perimetri dei piani attuativi, ferme restando le quantità edificabili identificate come detto nell'ultimo comma del precedente punto e), le localizzazioni dei singoli ambiti d'insediamento sono da intendersi come indicative.

In sede di definizione progettuale del singolo piano esecutivo è possibile definire con precisione le destinazioni di zona, ferme restando le quantità previste.

g) I piani attuativi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini e dalle strade previste dalle norme di zona.

h) Tutti gli interventi edificatori (sia di nuova costruzione che di ampliamento dell'esistente) ricadenti in porzioni di territorio non inclusi nella "carta di sintesi e di fattibilità per le azioni di piano" dovranno essere supportati da idonei studi geologici estesi ad un congruo intorno.

ART. 13- DOCUMENTAZIONE PER I PIANI ATTUATIVI

Ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, i progetti relativi ai piani di lottizzazione, ai piani particolareggiati ed ai piani di edilizia economico popolare ed ai P.I.P. dovranno essere corredati dalla documentazione prevista dalla normativa vigente.

ART. 14 - STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti esecutivi del Piano di Governo del Territorio anche se non espressamente previsti ma prevedibili con future varianti, sono i seguenti:

- A - Piani Particolareggiati;
- B - Piani di Zona per l'Edilizia Economica Popolare;
- C - Piani per gli insediamenti produttivi;
- D - Piani di recupero;
- E - Piani di lottizzazione;
- F - Permesso di costruire;
- G - Denuncia d'inizio attività edilizia;
- H - Permesso di costruire convenzionato

Il **permesso di costruire convenzionato** è prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti di piano ai sensi dell'art. 31 della L. 1150/42 e dell'art. 10 comma 2 della L.R. n. 12/05.

Alla domanda di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e s.m.i. e dall'art. 46 della L.R. 12/05.

Il permesso di costruire convenzionato dovrà inoltre definire le eventuali opere pubbliche che saranno eseguite in sostituzione della monetizzazione consentita dei servizi pubblici in cessione e dei servizi pubblici di qualità. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni d'uso previste consentano una totale monetizzazione dei servizi pubblici in cessione e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, il permesso potrà essere sostituito da un atto unilaterale d'obbligo.

ART. 14BIS – APPROVAZIONE STRUMENTI ATTUATIVI

I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale e approvati dal consiglio comunale, con applicazione della procedura prevista dall'art 14 LR 12/2005.

TITOLO III – SUDDIVISIONE IN AMBITI TERRITORIALI E DESTINAZIONI D'USO

ART. 15 - EFFICACIA DELLE NORME DI P.G.T.

Tutte le norme contenute nelle tavole e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo: sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le zone rappresentate in scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola di maggior dettaglio e comunque la norma scritta.

Nel caso di discordanza tra la cartografia su cui è stato steso il P.G.T. e la realtà al momento dell'adozione del medesimo, fa fede la documentazione della realtà.

I piani attuativi in essere prevalgono sulla norma di PGT.

ART. 16 - DESTINAZIONI D'USO: USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

Ai sensi dell'art. 51 della Legge Regionale 12/2005 si considera destinazione d'uso di un'area o di un edificio, il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; complementare la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Le destinazioni d'uso sono quelle riportate nell'art. 13 delle NTA di DP.

ART. 17 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05 ed ai fini di una razionale destinazione d'uso del territorio comunale, di un ordinato impianto delle nuove costruzioni e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune è diviso nei seguenti ambiti:

a) Nuclei di antica formazione

Le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico od ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

b) Ambiti residenziali consolidati a media bassa densità

Le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale dettagliate agli artt. 21 "ambiti residenziali consolidati a media densità" e 22 "ambiti residenziali consolidati a bassa densità".

c) Ambiti consolidati per attività produttive - artigianali

Attività produttive: Le parti del territorio riservate agli insediamenti per impianti produttivi o ad essi assimilati.

Attività artigianali: Le parti del territorio destinate alle attività artigianali non nocive né moleste.

d) Ambiti consolidati per attività speciali a servizi di interesse comune:

le aree destinate a servizi speciali per la collettività non collocabili in altri ambiti

(centrale idroelettrica dell'Edison, centrale idroelettrica Enel e edificio/cabine Telecom).

e) Aree agricole: coltivazione, pascolo, rimboschimento

Le parti del territorio destinate ad uso agricolo, coltivazione, pascolo, rimboschimento.

f) Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico

Le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico.

g) Ambiti - immobili destinati a servizi

Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale o collettivo:

VE – SISTEMA DEL VERDE

AS – SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

IP – SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

SR – SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE

MT – SISTEMA MOBILITÀ E TRASPORTI

IT – SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI

IS – SISTEMA ISTRUZIONE

PP – SISTEMA PARCHEGGI

RE – SISTEMA INFRASTRUTTURE A RETE

h) Ambiti e perimetrazioni di Rispetto

Le zone di arretramento dell'edificazione così individuate:

-  Perimetrazione di protezione del nastro di stradale;
-  Perimetrazione a protezione degli impianti tecnologici;
-  Perimetrazione di rispetto cimiteriale.

i) Ambito a trasformazione residenziale

Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica residenziale vengono destinati alle edificazioni a carattere prevalentemente residenziale di nuova formazione.

l) Ambito a non trasformazione urbanistica

Gli ambiti a non trasformazione urbanistica sono esclusi dall'edificazione.

Si dividono in due sottocategorie:

- ambiti a non trasformazione urbanistica per controllo urbanistico;
- ambiti a non trasformazione urbanistica per tutela assoluta.

**ART. 18 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE:
SINTESI DELLE DESTINAZIONI COMPATIBILI E DOTAZIONI DI
SERVIZI**

Per ogni ambito individuato al sopraindicato **art. 17** "Suddivisione del territorio in ambiti", come disposto anche all'art. 10 della L.R. 12/05, sono precisati nei successivi articoli le diverse destinazioni d'uso secondo la classificazione di cui all'art. 13 delle **NTA di DP** e del precedente **art. 16** delle **NTA di PR** "Destinazioni d'uso: usi del territorio e degli edifici", i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite secondo quanto disposto nel Piano dei Servizi (art. 9 della L.R. 12/05).

Nella normativa dei singoli ambiti nonché nell'**Allegato 3** delle **NTA di DP** contenente le condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano, sono specificate le destinazioni prevalenti e i limiti delle destinazioni complementari.

Le dotazioni minime urbanistiche definite nel Piano dei Servizi comunale sono riferite alla classificazione in ambiti.

La seguente tabella riassume in via sintetica le destinazioni compatibili con i diversi ambiti:

Destinazione	Ambiti
Residenza	Nucleo di antica formazione - Edilizia Residenziale a media, bassa densità
Residenza turistico-alberghiera	Edilizia per attività produttive limitatamente a residenza di servizio - Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica da Documento di Piano
Direzionale	Nucleo di antica formazione - Edilizia Residenziale a media, bassa densità
Esercizi di vicinato	Nucleo di antica formazione - Edilizia Residenziale a media, bassa densità Edilizia per attività produttive
Medie strutture di vendita	Nucleo di antica formazione - Edilizia Residenziale a media, bassa densità Edilizia consolidata per attività produttive - Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica
Produttivo	Edilizia consolidata per attività produttive - Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica
Alberghiero	Edilizia Residenziale di servizio "Rd" - Edilizia per attività produttive - Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica Nucleo di antica formazione - Edilizia Residenziale a media, bassa densità Edilizia per attività produttive

ART. 19 - DEROGHE

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 40 della L.R. 12/05 s.m.i..

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale o previo convenzionamento.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati e tra strade stabiliti dal documento di piano, piano delle regole, piano dei servizi e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

ART. 20 – NORMATIVA DI INTERVENTO PER LA TUTELA ,IL RECUPERO, LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO ISOLATO E DELLE AREE PROTETTE

Il patrimonio immobiliare del Nucleo di antica formazione è stato oggetto di una analisi e conseguente progetto di tutela così come specificato all'art. 10 comma 2 e 3 della L.R. 12/05 e s.m.i.

✚ AMBITO DI RIFERIMENTO ED EFFICACIA

Il P.G.T. fissa i perimetri dei centri storici indicativamente corrispondente ai perimetri dei nuclei di antica formazione, ambiti che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale.

Sono nuclei di edifici di formazione antica (con probabile presenza di immobili a carattere storico e artistico) prevalentemente contenuti entro i perimetri dei centri abitati ed edificati di cui a legge 1150/42 con modifica nella 765/67 art.41 quinquies e legge 865/71 art.18.

Nei nuclei di antica formazione potrebbero risultare presenti anche edifici moderni inseriti per sostituzione o per completamento del tessuto. L'antica formazione non comporta necessariamente carattere artistico od ambientale. Le aree circostanti pur risultando sicuramente ad alta fragilità ambientale, non sono parte integrante del nucleo di antica formazione, ma richiedono comunque normative, cautele e verifiche analoghe a quelle relative agli interventi nel centro di antica formazione. Tali ambiti, dove è perseguita la valorizzazione e la conservazione paesistica esistente sono individuati in cartografia con apposita perimetrazione e sono considerati zone di recupero ai sensi della L. 457/78.

I nuclei di antica formazione sono individuati nella relativa tavola di classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato con individuazione degli isolati, e nella tavola d'azonamento del P.G.T. approvato.

Premesso che fuori dai perimetri delimitanti i nuclei di antica formazione, gli edifici di proprietà pubblica di età superiore ai 50 anni sono comunque automaticamente tutelati per legge, esistono edifici, singoli o accorpati, che meritano di essere tutelati: in tal senso tutti gli edifici realizzati antecedentemente la soglia temporale dell'anno 1945, dovranno essere riconosciuti e dichiarati dai progettisti, e sono automaticamente soggetti a procedura di controllo guidato della progettazione edilizia.

Definiamo le aree soggette a tutela:

- broli, orti, prati connessi con i centri di antica formazione: si tratta di edifici e aree in aderenza con i centri di antica formazione (non necessariamente di medesima proprietà) che hanno un valore di complementarietà con gli edifici che dovrà essere rispettata.
- edifici recenti in aree di raccordo tra i due nuclei di antica formazione: si tratta di edifici in posizione ambientalmente critica in quanto interferenti con la percezione paesaggistica comunale.

✚ CRITERIO GENERALE

Il presente Piano è steso nello spirito e per gli effetti, nonché con gli obiettivi stabiliti dall'art. 10 della L.R. 12/05.

Il Piano delle Regole ha verificato le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia, la coerenza architettonica e ambientale con il contesto urbano e le destinazioni d'uso e tende ad assicurare la tutela e la valorizzazione del centro storico e dei nuclei di interesse storico, artistico

ed ambientale, promuovendo azioni e creando le condizioni normative adeguate, finalizzate a favorirne sia il restauro sia la migliore fruibilità e a tal fine:

A) Il patrimonio edilizio ricompreso nella perimetrazione dei nuclei di antica formazione è stato analizzato tramite schede puntuali per ogni edificio sotto il profilo:

- dell'identificazione e localizzazione fisica e catastale,
- della tipologia edilizia,
- della destinazione d'uso,
- dello stato di conservazione, degrado e dissesto,
- dello stato di vincolo
- e dei valori storici, architettonici e ambientali,
- della tipologia di interventi cui sottoporre l'edificio e dell'atteggiamento progettuale del tecnico responsabile dei lavori.

Fra questi è stato individuato come particolarmente significativo una serie di edifici sia per valore architettonico, tipologico ma anche storico e ambientale e sono state formulate indicazioni puntuali e modalità di intervento ammissibili per la miglior tutela del bene e del contesto prevedendo anche particolari condizioni operative tese al recupero generale dell'immagine dei nuclei storici.

Il presente Piano ha comunque individuato e sottoposto ad apposite modalità di intervento tutti i beni storici, monumentali, artistici ed ambientali, meritevoli di salvaguardia e di conservazione e sottoposti ad apposita procedura tutela a seguito degli effetti degli artt. 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004. Pur in assenza di esplicita individuazione a seguito di declaratoria ministeriale sono comunque sottoposti a tutela i beni appartenenti ad enti pubblici aventi età superiore ai 50 anni.

B) Ha individuato come zone di recupero, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) tutto l'ambito perimetrato come nucleo di antica formazione.

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

Tali piani attuativi sono classificati come Piani Particolareggiati d'Ambito quando d'iniziativa pubblica e Piani di Recupero quando d'iniziativa privata o quando proposti da cittadini.

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

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

✚ Modalità generale

Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del nucleo di antica formazione nella sua interezza (edifici e loro rapporto con gli spazi urbani) e, quindi, anche di tutti quei manufatti di valore storico, artistico e ambientale che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano quali muri, archi, portali, santelle, immagini votive, pavimentazioni di strade, cortili in pietra, giardini alberati ed altri elementi di arredo urbano.

✚ Strumenti operativi (procedure per gli interventi)

Entro il perimetro del centro storico, che coincide con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 L.N. 5/8/1978 n. 457 e a quanto previsto all'art. 10, comma 2 della L.R. 12/2005, si potrà operare con permesso di costruire e/o piani particolareggiati o di recupero secondo le indicazioni della normativa che segue.

Negli ambiti perimetrati come nuclei di antica formazione ad esclusione dei comparti eventualmente individuati come soggetti a piano attuativo e delle aree identificate come edificabili, non sono ammesse nuove costruzioni su aree inedificate.

✚ Formazione marciapiedi porticati entro edifici esistenti e ricomposizione delle facciate

Nel caso degli edifici del nucleo di antica formazione a cortina su Strada Statale del Tonale e della Mendola, potrà essere autorizzata la formazione di marciapiedi entro gli edifici esistenti in coincidenza del lato interno della facciata al piano terra, per garantire la formazione di un percorso pedonale continuo sicuro. Tale intervento sarà possibile per gli edifici indicati nelle tavole grafiche di progetto: *restituzione sintetica delle strategie puntuali di riqualificazione urbana, PR2.4*, cui potrà corrispondere un incentivo volumetrico pari al doppio della cubatura utilizzata per la formazione del percorso porticato interno da valutarsi dall'amministrazione comunale.

✚ Documentazione indispensabile per la conoscenza e l'esame degli interventi

In sede di esame dei progetti di intervento l'Amministrazione Comunale dovrà approfondire la conoscenza e pertanto le domande di intervento dovranno essere opportunamente documentate con:

- rilievi quotati;
- sezioni e profili altimetrici dei fronti;
- rilievo del verde;
- documentazione fotografica;
- eventuale documentazione storica e storiografica;
- rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne e di manufatti architettonici o decorazioni eventualmente presenti.

Il progetto dovrà essere presentato almeno in scala 1:100 salvo gli edifici di particolare valore storico – architettonico così come individuati sulle schede di analisi (PR_1A), completo di piante, sezioni, prospetti, particolari e documentazione fotografica esaustiva con una relazione che indichi le operazioni che s'intendono fare come restauro, come ristrutturazione e come consolidamento.

 Salvaguardia e ripristino degli elementi stilistici

In tutti gli interventi come più avanti specificati dovrà essere obbligatoriamente prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico, architettonico e ambientale individuati nelle schede d'analisi, tale obbligo è esteso anche quegli elementi non specificati sulle schede ma evidenziati dalla documentazione di rilievo allegata alle pratiche edilizie.

20.1 - CRITERI OPERATIVI DI TUTELA

20.1.1 Premessa: gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione parziale, ricostruzione a seguito di crollo accidentale, straordinaria e ordinaria manutenzione dovranno uniformarsi alle norme generali di seguito descritte ed alla normativa relativa ai singoli edifici che, per quanto presente nelle note integrative potrà costituire anche variante parziale ai criteri sotto esposti.

20.1.2 Estensione degli interventi: gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione dovranno, almeno all'esterno, essere estesi all'intero edificio.

Per edificio s'intende una costruzione coperta, isolata da altre costruzioni o da esse separata mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità e senza aperture, dalle fondazioni al tetto, che disponga di almeno un ingresso e di autonoma funzionalità e che sia tipologicamente unitaria

Nel caso in cui un edificio sia suddiviso in più proprietà differenti, qualora gli interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo e restauro riguardino gli esterni, essi potranno essere limitati alla singola proprietà concessionaria se riguardanti la sola sostituzione di serramenti, soglie, davanzali, e contorni e restauro o rifacimento con caratteristiche idonee e in linea con un concetto di restauro guidato dall'U.T., il cui primo intervento costituirà la direttiva inderogabile per quelli successivi interni allo stesso edificio. Al fine di omogeneizzare eventuali futuri interventi sullo stesso edificio il titolare del permesso di costruire dovrà presentare in allegato alla richiesta di permesso di costruire, disegni esecutivi delle parti sostituite in scala non inferiore a 1:50.

20.1.3 Crollo accidentale: In caso di crollo accidentale di parte o di tutto un edificio su cui siano in corso lavori edilizi regolarmente autorizzati, è fatto obbligo alla ricostruzione delle parti crollate mediante l'utilizzo dei materiali originali prima impiegati, se recuperabili, o con materiali degli stessi tipi e forme, secondo quanto previsto dal progetto autorizzato, o, se le parti crollate non fossero sufficientemente descritte dal progetto, secondo le forme e le dimensioni originarie descritte dal rilievo grafico e fotografico. Dell'avvenuto crollo è fatto obbligo di dare immediata comunicazione dello stesso con il deposito dei disegni atti ad individuare e descrivere le parti crollate. Per scoraggiare potenziali fraintendimenti in merito a possibili crolli, non è ammessa, in assoluto, alcuna ricostruzione con tecnologie diverse da quella originaria.

20.1.4 Demolizioni parziali: le stesse norme descritte per il "crollo accidentale" dovranno essere osservate per demolizioni parziali di parti pericolanti che si rendessero necessarie in corso d'opera.

20.1.5 Altezza massima: ai sensi degli artt. 63 e 64 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R.12/05, l'altezza massima degli edifici del centro storico, fatti salvi quelli autorizzati nei futuri piani attuativi e per quelli soggetti al recupero dei sottotetti, è da intendersi l'esistente per ciascun corpo di fabbrica componente l'edificio e comunque non dovrà superare i metri 11, salvo diversa previsione all'interno dei Piani di Recupero.

20.1.5 TECNOLOGIE, MATERIALI, FINITURE

Le sottospecificate caratteristiche possono non essere oggetto di stretta prescrizione per quanto attiene i nuovi edifici, che comunque dovranno contemplare adeguate motivazioni intrinseche e di contesto per l'eventuale utilizzo di tecnologie, materiali e finiture alternative.

- **COPERTURE:**

E' consentito il rifacimento parziale o totale del tetto, purché ciò avvenga secondo le norme di seguito descritte:

- **strutture**

La struttura dovrà essere esclusivamente realizzata in legno, con andamento a falde e caratteristiche tipologiche del centro storico.

- **manto di copertura**

Per la copertura, salvo diversa prescrizione delle norme particolari per i singoli tipi edilizi, potranno essere utilizzati: coppi, tegole marsigliesi in cotto, scandole in pietra o in legno. E' inoltre vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura. E' da escludersi l'uso d'altri materiali ed elementi per coperture, diversi da quelli su elencati.

- **gronde**

E' consentita la lavorazione di travi e travetti con modanature di tipo tradizionale. E' vietata la controsoffittatura degli sporti di gronda, qualora non costituisca elemento originario dell'edificio.

- **decorazioni**

Dove esistono decorazioni originali in legno, lamiera o altro, è prescritta la loro conservazione con eventuale restauro delle parti danneggiate.

- **comignoli**

I comignoli emergenti dalle falde dovranno essere di tipo tradizionale in muratura, con copertura dello stesso tipo utilizzato per il tetto.

E' da escludersi l'uso di comignoli a elementi prefabbricati in materiale cementizio.

- **canali di gronda e pluviali**

E' prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare in lamiera o in rame.

Verso gli spazi pubblici, i pluviali potranno scendere esternamente alla muratura fino ad un'altezza di m. 2 da terra. Per tale rimanente tratto è comunque ammesso l'uso di tubi esterni in ghisa.

Non è mai consentito l'utilizzo di manufatti in materiale plastico.

- **canne da fumo e vani camino sporgenti -vedere anche RLIT-**

E' consentita la realizzazione di canne da fumo sporgenti dai muri perimetrali; la loro finitura sarà ad intonaco del tipo usato per la parete di fondo.

E' escluso l'uso dei mattoni a vista.

Alla base dovranno essere sorrette da mensole in granito o in legno, del tipo tradizionalmente in uso, o opportunamente raccordate alla retrostante parete.

I vani camino sporgenti esistenti, dovranno essere conservati e restaurati in tutte le loro parti, comprese le relative canne da fumo; in particolare:

✚ il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi o tegole su struttura di muratura intonacata;

✚ non possono essere realizzate nuove aperture né apposite modifiche a quelle eventualmente esistenti se non per riportare il camino stesso allo stato originario.

- MURATURE ESTERNE

- intonaci

E' prescritto l'impiego d'intonaco liscio o "al civile" ciò costituisce elemento originario caratterizzante l'edificio;

in ogni caso il nuovo intonaco dovrà uniformarsi per tipo e colore a quello esistente. Sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche klinker, intonaci plastici ecc....

- zoccolatura

E' consentito il ripristino di zoccolature in intonaco già esistenti, solo quando costituiscono elemento caratteristico dell'edificio. In particolari casi documentati è possibile prevedere nuove zoccolature in pietra o similare (fugato ed irregolare).

- tinteggiatura

E' consentita la tinteggiatura delle facciate degli edifici che risultino così finiti allo stato attuale o che presentino tracce di precedenti tinteggiature a cui dovranno uniformarsi per colore e tipo nel rispetto del contesto ambientale in cui sono inseriti. Dovrà essere sottoposta all'U.T. comunale la cartella colori di previsione di tinteggiatura. Il parere scritto dell'U.T., previo obbligatorio sopralluogo del tecnico comunale, risulta condizione necessaria al fine di poter procedere all'esecuzione della tinteggiatura. Sono esclusi i colori bianco e le tinte chiarissime.

- decorazioni pittoriche

Le decorazioni pittoriche (cornici, decorazioni d'angolo, resti d'iscrizioni, graffiti, ecc....) le insegne originarie di negozi, le indicazioni stradali o di vecchia toponomastica, anche se solo parzialmente conservata, esistenti sulle murature esterne, dovranno essere obbligatoriamente mantenute, restaurate e completate previo parere del tecnico comunale.

- AFFRESCHI

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante il corso dei lavori su facciate esterne o comunque esposti alla pubblica vista dovranno essere obbligatoriamente conservati in luogo. Qualora, per motivi di conservazione, si renda necessario lo strappo è fatto obbligo l'ottenimento del relativo nullaosta della Soprintendenza, ed è fatto obbligo di mantenere lo stesso nella collocazione originaria; se ciò per motivi tecnici (riferiti alla conservazione dell'affresco) non fosse possibile, l'intervento dovrà essere concordato con la Soprintendenza secondo quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004.

Dall'esistenza d'affreschi interni o dal loro rinvenimento durante i lavori edilizi dovrà essere data comunicazione preventiva, nel primo caso, e tempestiva, nel secondo, alla A.C.. Gli stessi dovranno essere restaurati e conservati in luogo. Qualora, per motivi di conservazione, si renda necessario lo strappo, è fatto obbligo l'ottenimento del relativo nullaosta della Soprintendenza, ed è fatto obbligo di mantenere lo stesso nella collocazione originaria; se ciò per motivi tecnici (riferiti alla conservazione dell'affresco) non fosse possibile, l'intervento dovrà essere concordato con la Soprintendenza secondo quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004. Qualora non venisse effettuata la denuncia preventiva o temporale in corso lavori di un affresco esistente o rinvenuto, il progetto oggetto di concessione sarà considerato difforme alle opere eseguite quindi soggette alle sanzioni di cui all'art. 31 del T.U. in materia edilizia e alla L. 1150/1942 artt. 32/41.

- FINESTRE

- forma

Di norma la dimensione e forma delle finestre dovrà uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti.

Qualora in facciata non esistano aperture cui riferirsi la forma delle finestre dovrà essere rettangolare, con il lato lungo verticale preferibilmente di dimensioni non superiori a m 1 x 1.50 comunque strettamente congrue rispetto alla tipologia dell'edificio; potranno fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra. Per questi ultimi è ammessa la forma quadrata di misura preferibilmente non superiore a m 1 x 1.

- cornici

Le finestre dovranno avere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in Tonalite dell'Adamello martellinato (o similari o legno), spessore di fronte facciata almeno cm. 10.

- riquadrature

È ammessa la lisciatura dell'intonaco, e conseguente tinteggiatura di colore bianco, delle riquadrature delle finestre, purché queste rispettino per tipo e dimensioni quelle tipiche dell'architettura locale.

E' invece fatto obbligo di mantenere e restaurare le riquadrature ad intonaco esistente.

- serramenti

Dovranno essere preferibilmente in legno tinto color noce e a lucidatura opaca, o laccato nei colori marrone e/o salvia, arretrati rispetto al filo esterno del muro, di foggia simile a quelli esistenti originariamente.

Gli scuri esterni saranno in legno, del tipo cieco di colore identico al serramento e dovranno avere caratteristiche simili a quelle tradizionali in uso nel luogo.

Qualora, originariamente, l'edificio dovesse presentare serramenti di tipo diverso da quelli sopra descritti, i nuovi serramenti dovranno essere uniformi agli esistenti.

Sono tassativamente vietati serramenti metallici non adeguatamente mitigati e tapparelle, anche del tipo alla veneziana o a soffietto.

- inferriate

Le inferriate originali esistenti dovranno essere conservate. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno essere dei tipi tradizionalmente usati nel luogo.

- PORTALI, PORTONI E PORTONCINI

- aperture

Dovranno essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari. Qualora si dovesse procedere alla realizzazione di una nuova apertura essa dovrà essere esclusivamente a tutto sesto o rettangolare.

- cornici

Dovranno essere mantenute e restaurate quelle esistenti. In caso di nuove aperture queste dovranno avere cornici in pietra naturale e comunque identiche per sezione, lavorazione e colore a quelle già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in Tonalite dell'Adamello martellinato (o similari o legno), spessore di fronte facciata almeno cm 10 o superiore in funzione dell'ampiezza del portale.

Non è ammesso l'uso della graniglia martellinata.

- serramenti

Dovranno essere mantenuti nel limite del possibile e restaurati quelli esistenti.
Gli eventuali nuovi serramenti devono essere a 1 o 2 ante d'uguale dimensione preferibilmente in legno pieno tinto e finiti con verniciatura opaca. Possono anche avere l'anima in metallo ma con finitura esterna tipo legno. È vietato l'uso della plastica.

- POSTI AUTO PERTINENZIALI CHIUSI

La realizzazione di posti auto pertinenziali chiusi, qualora comporti modifiche di qualsiasi tipo o entità, sia all'interno che all'esterno dell'edificio, è consentita ma dovranno essere rispettate le dimensioni di seguito riportate:

- aperture

Le aperture derivate da ampliamento d'aperture esistenti, o di nuova realizzazione potranno preferibilmente avere una luce massima e un'altezza massima indicativamente di m 2.50.

- forma

Potrà essere a tutto sesto, a sesto ribassato, o con trabeazione rettilinea.

- contorni

I contorni delle aperture di nuova realizzazione dovranno essere preferibilmente in Tonalite dell'Adamello martellinato di sezione non inferiore a cm. 20x20 o comunque di materiale omogeneo alle prescrizioni storiche dell'edilizia.

L'architrave potrà essere realizzato anche in muratura intonacata.

- serramenti

È consentito preferibilmente l'uso di portoni pieni in legno formati da battenti eventualmente apribili a libro. Per quelli prospicienti la viabilità pubblica è d'obbligo l'automazione telecomandata.

- aperture

Qualora si utilizzassero aperture esistenti, anche in caso di un loro ampliamento, dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici esistenti.

- rampe e scivoli

Sono espressamente vietate rampe di raccordo, esterne all'edificio, realizzate in asfalto. Esse potranno preferibilmente essere pavimentate con ciottoli di fiume o cubetti di porfido uniformemente alla pavimentazione stradale esistente.

Eventuali scivoli di raccordo per piccoli dislivelli potranno essere in Tonalite dell'Adamello lavorato a punta.

- VETRINE

È consentito l'utilizzo d'aperture esistenti per la realizzazione di vetrine evitando la modifica delle dimensioni o degli elementi architettonici esistenti.

- serramenti

È proibito l'uso di vetrinette o espositori anche se mobili applicati alle facciate.

- INSEGNE

Sono consentite insegne piene, su lastre, realizzate con verniciature a smalto o insegne realizzate direttamente su intonaco di facciata mediante graffito o pittura di tipo a fresco. È consentita la loro illuminazione mediante piccoli riflettori.

È facoltà dell'A.C. dotarsi di regolamento che specifichi l'uso, la forma, l'illuminazione ed i modelli delle insegne commerciali.

- POGGIOLI

È obbligatoria la conservazione e il restauro dei poggioli storici originariamente esistenti. È ammessa la sostituzione delle strutture lignee che risultassero

eccessivamente usurate e quindi di pericoloso utilizzo, purché ciò non comporti variazioni alle dimensioni e alla forma degli elementi sostituiti. Tale norma dovrà essere tassativamente osservata anche quando, per motivi di sicurezza, si rendesse necessaria una sostituzione totale delle strutture lignee. Per i fabbricati opportunamente specificati è vietata la realizzazione di nuovi poggioli. Quando tale divieto non sussista, la sporgenza massima dovrà essere di cm 80/100 e realizzati in pietra e/o legno

- PORTICATI E LOGGIATI

I porticati e i loggiati originari esistenti, dovranno essere conservati e restaurati in ogni loro parte.

-Verande

La realizzazione di verande è ammessa su terrazze esistenti ad esclusione del fronte principale e dei casi in cui non lo consentano le esigenze di tutela paesaggistico-ambientale e storico culturale.

-TETTOIE

Potranno essere realizzate solo su edifici classificati al terzo livello punto 'b' risanamento conservativo con possibilità di sopralzo e quarto e quinto livello di cui ai punti **20.2.3-20.2.4**, come da scheda relativa (**PR_1A**).

Per la tipologia vedasi l'art. **14.17 DP**.

- SOFFITTI A VOLTA

Al fine di conservare le testimonianze di una tecnica costruttiva ormai in disuso, è tassativamente vietata la demolizione di soffitti a volta, qualunque sia la loro ubicazione.

Questi, se necessario, dovranno essere ricondotti alle loro linee originarie; sono quindi vietate le contro soffittature e tutte quelle opere che comunque ne alterino le caratteristiche.

- ABBAINI E TASCHE NEL TETTO

E' consentita la realizzazione d'abbaini preferibilmente costruiti in legno e con copertura a una o due falde dello stesso materiale utilizzato per il tetto.

In caso di utilizzo ai fini abitativi del sottotetto potranno essere realizzati abbaini combinati con tasche sino al raggiungimento dei rapporti aereoilluminanti richiesti dei locali.

- SCALE ESTERNE

- esistenti

Eventuali modifiche che si rendessero necessarie in seguito ad una variazione delle quote interne dei piani dovranno essere realizzate, per quanto riguarda dimensioni, materiali, colori e finiture, nell'assoluto rispetto dell'esistente. Le stesse disposizioni dovranno essere osservate per le scale esterne, o comunque a vista, utilizzate per il collegamento tra i diversi piani dell'edificio.

- parapetto

Se non già esistente l'eventuale parapetto potrà essere in bacchette verticali di ferro tondo e corrimano in legno su profilato di ferro piatto, ovvero interamente in legno.

- RECINZIONI

E' ammessa la recinzione, per le modalità e tipologie vedasi art **14.15 del DP**.

- SPAZI PRIVATI NON EDIFICATI

Salvo quanto eventualmente contemplato nei nuovi assetti planivolumetrici dei piani attuativi e/o quanto possibile per la ricollocazione di eventuali superfetazioni, le aree risultanti inedificate nelle tavole di progetto dovranno essere mantenute ad orto o giardino come nello stato attuale. Nelle aree di pertinenza d'edifici esistenti non è ammessa alcuna edificazione sia residenziale che di servizio, con esclusione delle tettoie ove previsto. Le aree di pertinenza dovranno essere adeguatamente sistemate e pavimentate preferibilmente con porfido in cubetti e marmo, ciottoli di fiume e mattoni o altro materiale avente caratteristiche simili.

E' in ogni caso vietata la pavimentazione con manto d'asfalto.

E' fatto obbligo di conservazione delle pavimentazioni esterne, originarie, in ciottoli di fiume o pietra naturale.

- FONTANE

Le fontane in pietra insistenti su spazi pubblici o privati, dovranno essere conservate in luogo. E' consentito il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, solo per valorizzarne le caratteristiche previo parere scritto dell'U.T. comunale.

- MURATURE A SECCO

Per motivi di stabilità potranno essere sostituiti muri di contenimento in pietrame eseguiti con tecnica a secco, purché i nuovi muri siano realizzati in pietra a vista utilizzando sempre i leganti, o un eventuale supporto in c.a., solo verso la faccia del muro stesso a contatto col terrapieno da sostenere.

20.2 - INTERVENTI PER IL RECUPERO DEL NUCLEO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE

A parziale modifica di quanto disposto dal precedente **art. 6 “Norme particolari per le ristrutturazioni”** delle **NTA di PR**, in considerazione della specificità delle finalità di tutela e recupero del patrimonio edilizio storico gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del nucleo di antica formazione, sono quelli di seguito specificati. Tali interventi dovranno essere impostati secondo i criteri operativi di tutela così come previsti **dall’art. 20.1 “criteri operativi di tutela”** delle **NTA di PR**. Le eventuali note specifiche presenti sulle schede costituiscono elemento integrativo, ancorché in parziale variante, di quanto sopra.

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi da eseguire in conformità della LR 12/2005 dovrà essere valutato e disciplinato da apposito atto di convenzionamento, così come riportato all’art. 14 del PdR, dalla Giunta Comunale recepito il parere del responsabile dell’ufficio tecnico urbanistico.

Nei casi in cui la singola proprietà sia ricompresa nel nucleo urbano di antica formazione e in minor parte in zona a media o bassa densità attigua di cui non sia effettivamente utilizzabile ai fini edificatori e comunque di almeno 50 mq, è possibile, previo convenzionamento così come riportato all’art. 14 del PdR, un bonus volumetrico di massimo 250 mc. da poter collocare nel lotto dell’edificio principale verificandone preventivamente l’inserimento paesistico. Il convenzionamento comporterà la saturazione volumetrica della parte in zona a media o bassa densità da trasciversi negli atti a cura del privato.

Nel rispetto delle norme di codice civile la posa in opera di piccoli manufatti (arredi da giardino) non necessitano di preventiva autorizzazione ma rimangono vincolati alla preventiva comunicazione all’amministrazione comunale almeno dieci giorni prima dell’inizio dei lavori.

All’interno delle aree identificate come edificabili (AE01 AE02) individuate nelle tavole PR 2.5 a,b,c i parametri edilizi sono i seguenti:

Indice fondiario = **1 mc/mq**

Per tutti gli altri parametri si faccia riferimento all’art. 22 – ambiti residenziali consolidati a bassa densità

20.2.1 Interventi di primo livello

Manutenzione ordinaria e straordinaria e ripristino dei caratteri architettonici alterati

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 i criteri generali di cui all’art. **20.1 “criteri operativi di tutela”**.
- 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.

Non sono di manutenzione straordinaria 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.

E' obbligatorio il ripristino delle caratteristiche tipologiche alterate durante gli interventi del secolo scorso: finitura dei fronti raso-pietra, ripristino aperture e bordi di finestre e porte secondo moduli e spessori antichi.

Sempre possibile quanto sopra su tutti gli edifici, con l'avvertenza che per gli edifici già vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.L.g.s 22/01/2004 n. 42, compresi gli edifici di proprietà di Enti Pubblici costruiti da almeno 50 anni, è necessario acquisire il preventivo nullaosta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Brescia.

20.2.2 Interventi di secondo livello

a. Restauro

Interventi previsti per gli edifici eventualmente vincolati ai sensi dell'art.10 del D.L.g.s 22/01/2004 n. 42 e quelli individuati sulle tavole di progetto relative ai nuclei di antica formazione, **PR2.5** -*Progetto: restituzione sintetica delle previsioni con individuazione delle strategie d'intervento* e nelle allegate schede (**PR_1A**).

Ogni intervento, se riguarda edificio già vincolato ai sensi dell'art. 10 del D.L.g.s 22/01/2004 n. 42, deve aver recepito preventivo nullaosta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Per le eventuali facciate vincolate non è ammessa alcuna alterazione né la sostituzione di banchine, cornici, gronde, portali ed altri elementi architettonici attualmente presenti. Per tutte le altre, non vincolate, sono possibili limitatissime modifiche (dettate da comprovate esigenze igienico - sanitarie) che non alterino il rapporto pieni/vuoti, oltre le caratteristiche dell'edificio. L' intervento, attuato con tecniche anche moderne, deve essere finalizzato al recupero delle parti deteriorate, alla salvaguardia tipologica e ad interventi reversibili di adeguamento funzionale.

Per ogni intervento dovrà essere attuato il rigoroso rispetto di tutti gli elementi architettonici, decorativi e strutturali così come predisposto nei criteri generali di cui all'art. **20.1 "criteri operativi di tutela"**.

E' prescritto il rispetto delle quote e delle tipologie delle strutture orizzontali e delle coperture originarie, che potranno essere oggetto di restauro conservativo e ricostruzione con tecnologie e materiali analoghi e/o compatibili con la conservazione dell'edificio, e il ripristino di tecniche costruttive e materiali originari per le situazioni che nel tempo hanno subito interventi anomali.

Dovranno essere tutelati gli spazi verdi con interventi tesi al recupero di parti degradate. Non è quindi ammesso nei cortili e nei giardini l'occupazione in superficie con qualsiasi tipo di costruzione. Il tutto nel rispetto delle alberature di pregio esistenti.

Gli interventi su questi edifici devono essere finalizzati alla conservazione dell'intero edificio o della parte vincolata secondo i principi del restauro scientifico così come previsto nell'art. 29 comma 4 D.L.gs 42/04.

Per gli edifici o per le parti già vincolate ai sensi dell'art.10 del D.L.g.s 22/01/2004 n. 42, la destinazione d'uso ammessa è prevalentemente quella in atto.

b. Restauro di pareti perimetrali e/o interne con anima in graticcio di legno

Interventi previsti per gli edifici individuati sulle tavole di progetto **PR2.5** - *Progetto: restituzione sintetica delle previsioni con individuazione delle strategie d'intervento* e nelle allegate schede (**PR_1A**).

E' prescritto il rispetto delle tecniche costruttive e dei materiali utilizzati che nella loro atipicità caratterizzano gli edifici in questione conferendo storicità al tessuto urbano.

Le strutture in questione potranno, quindi, essere oggetto di restauro conservativo e ricostruzione delle parti mancanti con tecnologie e materiali analoghi e tali da rendere sì funzionale il manufatto degradato o mancante, ma nel contempo denunciare l'integrazione realizzata con l'utilizzo di indicazioni adeguate da parte dell'U.T..

20.2.3 Interventi di terzo livello

a. Risanamento conservativo

Tale intervento è previsto sugli edifici individuati sulle tavole grafiche di progetto **PR2.5** -Progetto: restituzione sintetica delle previsioni con individuazione delle strategie d'intervento e nelle allegate schede (**PR_1A**).

L'intervento è ammesso con permesso di costruire singolo.

L'intervento ammesso è il risanamento e la sostanziale conservazione delle caratteristiche architettoniche e strutturali, con la finalità di riqualificare l'edificio per il conseguimento di migliori standards abitativi senza alterazioni degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico e ambientale e/o con ripristino degli stessi, qualora celati da superfetazioni o interventi non adeguati alla tipologia edilizia. Il risanamento conservativo, attuato con tecniche anche moderne, è finalizzato al recupero delle parti deteriorate, alla salvaguardia tipologica e ad interventi reversibili di adeguamento funzionale, sono, infatti, ammesse modifiche distributive interne nel rispetto dell'integrità complessiva dell'impianto strutturale dell'edificio. E' incentivato l'intervento di ripristino dei caratteri tipologici ed architettonici alterati durante gli interventi del secolo scorso (cfr. LIVELLO 1): finitura dei fronti raso-pietra, moduli e bordi delle aperture, materiale dei serramenti. Infatti, gli interventi che eventualmente potranno essere autorizzati sulla facciata devono essere tali da ripristinare gli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico e ambientale.

E' prescritto il rispetto della tipologia delle strutture orizzontali e delle coperture originarie, che potranno essere oggetto di ricostruzione con tecnologie e materiali analoghi e/o compatibili con la conservazione dell'edificio. Dovranno essere tutelati gli spazi verdi con interventi tesi al recupero di parti degradate. Non è quindi ammesso nei cortili e nei giardini l'occupazione in superficie con qualsiasi tipo di costruzione ad eccezione del volume oggetto di incentivazione di cui a scheda. Il tutto nel rispetto delle alberature di pregio esistenti.

E' ammessa la trasformazione in residenza dei corpi attualmente rustici o disabitati nei casi individuati nelle tavole grafiche **PR2.4** -Progetto: restituzione sintetica delle strategie puntuali di riqualificazione urbana e la trasformazione del P.T. a uso commerciale.

b. Risanamento conservativo con possibilità di sopralzo ai sensi L. 12/2005

Tale intervento è previsto sugli edifici individuati sulle tavole grafiche di progetto **PR2.5** -Progetto: restituzione sintetica delle previsioni con individuazione delle strategie d'intervento e nelle allegate schede (**PR_1A**).

L'intervento ammesso è il risanamento conservativo attuato con le stesse tecniche e modalità di cui al paragrafo precedente con la possibilità di recuperare a fini abitativi il sottotetto secondo modalità e indicazioni dell'U.T..

La possibilità di fruire di tale intervento è garantita per gli edifici in cui il sopralzo non altera il rapporto pieni/vuoti, oltre che le caratteristiche complessive dell'edificio. Tale principio è quindi valido per tutti gli edifici dei nuclei di Cedegolo e Grevo tipologicamente classificati, nelle relative schede, nonché individuati nelle

tavole **P.R2.1.2** -*Restituzione sintetica delle tipologie edilizie*, quali esempi di edilizia (c) significativa con l'eccezione di quelli identificati in categoria c*.

Per tale classe, edilizia significativa chiusa (c*), infatti, non è ammesso il soprizzo in quanto si tratta di tipologie edilizie chiuse quindi non suscettibili a variazioni di altezza. Gli immobili in questione sono edifici di interesse storico e/o tipologico e/o ambientale e proporzionali nelle dimensioni complessive così come nei rapporti tra le parti in facciata. In essi, la superficie di coronamento della facciata, culminante con la linea di gronda, in perfetta armonia dimensionale con l'elevazione sottostante, non può quindi subire variazioni di quota. La possibilità di soprizzo riguarda anche tutti gli edifici di edilizia minore soggetti ad interventi di risanamento conservativo.

20.2.4 Interventi di quarto livello

a. Ristrutturazione

Tale intervento, previsto sugli edifici individuati sulle tavole grafiche di progetto **PR2.5** -*Progetto: restituzione sintetica delle previsioni con individuazione delle strategie d'intervento* e nelle allegate schede (**PR_1A**), riguarda le tipologie edilizie prive di caratterizzazione storica, ammissibili di interventi compatibili con il contesto di inserimento nel rispetto delle caratteristiche tipologiche storiche dei fronti, dei moduli, dei serramenti, dei tetti e dei manti di copertura dell'intorno pregiato.

Gli elementi strutturali interni possono essere rinnovati o sostituiti senza sostanziali alterazioni di quote o modifiche fatti salvi i casi in cui l'incremento di spessore degli orizzontamenti, anche unito alla necessità di adeguamento igienico sanitario alle altezze interne, determina una traslazione di quota d'imposta. Tale condizione, la cui necessità dovrà essere adeguatamente comprovata da documentazione fotografica e grafica, potrà portare anche a limitate modifiche del posizionamento originario delle aperture di facciata. Tale eventualità non potrà comunque determinare disassamento della continuità delle linee di gronda di edifici a cortina.

Le aperture in facciata possono essere oggetto di modifiche ma senza sostanziali alterazioni di rapporti vuoto/pieno e allineamenti, e, entro il perimetro dei centri edificati e dei centri abitati, le aperture e i caratteri architettonici (moduli d'apertura, materiali dei serramenti, tipologia di tetto e manto di copertura) dovranno essere realizzati nel rispetto delle tecniche tradizionali in conformità alle prescrizioni di cui all'**art 20.1 "Criteri operativi di tutela"**.

Possono essere apportate modifiche alla destinazione d'uso con le limitazioni ed i criteri di cui all'art. 20.3, Destinazioni d'uso non ammissibili e regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso, eccetto l'uso ad attività commerciale del piano terra, che è invece incentivato nei casi individuati nelle tavole grafiche di progetto **PR2.5** -*progetto: restituzione sintetica delle strategie puntuali di riqualificazione urbana*. Su tali edifici è ammessa la ristrutturazione edilizia per migliorare il livello organizzativo e funzionale con permesso di costruire.

b. Ristrutturazione con possibilità di soprizzo

Tale intervento, previsto per gli edifici individuati sulle tavole grafiche di progetto **PR2.5** -*Progetto: restituzione sintetica delle previsioni con individuazione delle strategie d'intervento* e nelle allegate schede (**PR_1A**), riguarda le tipologie edilizie prive di caratterizzazione storica, ammissibili di interventi compatibili con il contesto di inserimento nel rispetto delle caratteristiche tipologiche storiche dei fronti, dei moduli, dei serramenti, dei tetti e dei manti di copertura circostanti.

L'intervento ammesso è la ristrutturazione attuata con le stesse tecniche e modalità di cui al paragrafo precedente, con la possibilità di recuperare a fini abitativi il sottotetto secondo modalità e indicazioni dell'U.T..

La possibilità di fruire di tale intervento è garantita per tutti i casi di edilizia minore con eccezione della Scuola in piazza Roma a Cedegolo e del Municipio a Grevo, in quanto tipologie edilizie chiuse e unitarie nel disegno delle facciate.

c. Ristrutturazione guidata

Tale intervento riguarda gli edifici ad alto impatto visivo-panoramico individuati nella tavola grafica di progetto **PR2.5.C** -Progetto:restituzione sintetica delle previsioni con individuazione delle strategie d'intervento.

Si tratta di una procedura finalizzata al recupero e alla riproposizione di elementi tipologici rispondenti alle caratteristiche storiche locali, nonché conformi a quanto riportato nell'art. **20.1 "Criteri operativi di tutela"** rispetto a:

1. finitura del paramento murario, in pietra, rasopietra, intonaco di colore scuro concordato;
2. struttura e finitura del manto di copertura in pietra, legno o coppo;
3. scale esterne in pietra o legno;
4. tipologia degli infissi esterni in legno;
5. portali in pietra o granito;
6. comignoli costruiti in muratura a faldine di tipo tradizionale.

Al fine di garantire un accettabile impatto ambientale del comune dai diversi punti di fruizione visiva degli scorci che lo caratterizzano e valorizzano, e soprattutto per agevolare un'omogeneità tanto cromatica quanto tipologica anche del tessuto di connessione dei due nuclei di antica formazione, tessuto a forte criticità ambientale, per gli edifici individuati è prescritta la ristrutturazione guidata con relativo permesso di costruire.

20.2.5 Interventi di quinto livello

a. Ricostruzione guidata

Tale intervento è previsto per gli edifici individuati sulle tavole grafiche di progetto **PR2.5** -Progetto:restituzione sintetica delle previsioni con individuazione delle strategie d'intervento e nelle allegate schede (**PR_1A**).

L'intervento ammesso è la demolizione con la successiva ricostruzione guidata, con permesso di costruire.

La ricostruzione dovrà essere soggetta alla guida da parte dell'U.T. che valuterà le strategie per rendere il nuovo edificio integrato ed organico rispetto al contesto tipologico, cromatico, materico oltre che ambientale in cui è inserito.

20.3 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI E REGOLAMENTAZIONE DEI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

20.3.1 Destinazioni incompatibili

La zona dei "nuclei di antica formazione" ha prevalente destinazione residenziale; con riferimento alla classificazione di cui all'art. 13 delle NTA di DP saranno ammesse le seguenti destinazioni:

Destinazioni (art. 13 NTA di DP)		ammesse / non ammesse
RESIDENZA	R	
Residenza	Ra	ammesse
Residenza agricola	Rb	ammesse
Residenza extra agricola in ambiti agricoli	Rc	non ammesse
Residenza di servizio	Rd	non ammesse
Residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	Re	non ammesse
TURISTICO	T	
Aziende alberghiere	Ta	ammesse
Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere	Tb	ammesse
Attività ricettiva non alberghiera	Tc	ammesse
DIREZIONALE	D	
Complessi per uffici	Da	ammesse
Studi professionali	Db	ammesse
Uffici complementari ad altre attività	Dc	ammesse
COMMERCIALE	C	
Esercizi di vicinato	Ca	ammesse
Media distribuzione di vendita	Cb	non ammesse
Grande distribuzione di vendita	Cc	non ammesse
Centro commerciale	Cd	non ammesse
Autosaloni ed esposizioni merceologiche	Ce	non ammesse
Pubblici esercizi	Cf	ammesse
Distributori di carburante	Cg	non ammesse
PRODUTTIVO	P	
Produttivo extra agricolo in aree agricole	Pa	non ammesse
Artigianato di servizio	Pb	ammesse
Attività non riconosciuta negli ambiti di piano	Pc	non ammesse
Artigianato e industria	Pd	non ammesse
Attività estrattiva	Pe	non ammesse
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse
Centrali idroelettriche a produzione di energia	Pg	non ammesse
AGRICOLO	A	
Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	Aa	non ammesse
Allevamenti zootecnici familiari	Ab	non ammesse
Allevamenti zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse
Allevamenti zootecnici intensivi	Ad	non ammesse
Serre fisse	Ae	non ammesse
Attività agrituristica	Af	ammesse
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S	
Discoteche e sale da ballo	Sa	non ammesse
Attrezzature culturali per lo spettacolo	Sb	ammesse

Parcheggi privati	Sc	ammesse
Attrezzature sportive	Sd	ammesse
Attrezzature sportive spettacolari	Se	non ammesse
Attrezzature per la salute	Sf	non ammesse
SERVIZI PUBBLICI	SP	
Parcheggi pubblici	SPa	ammesse
Verde pubblico	SPb	ammesse
Scuola per l'istruzione inferiore	SPc	ammesse
Servizi pubblici di livello comunale	SPd	ammesse
Attrezzature pubbliche d'interesse generale	SPe	ammesse
Impianti d'interesse generale	SPf	ammesse

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione **dell'art. 13.3** differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con i criteri di tutela del P.P. del centro storico.

20.3.2 Attività produttive

Le attività produttive esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. sono ammesse purché vengano rispettate tutte le norme in materia di inquinamento e tutela della salute pubblica.

20.3.3 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

Essendo quella residenziale la destinazione d'uso principale, il mutamento della destinazione d'uso principale in altre, è soggetta a limitazioni ed esattamente:

a) ogni cambio di destinazione d'uso è soggetto a preventivo rilascio del titolo autorizzativo dell'Amministrazione Comunale che verificherà la compatibilità anche in relazione alla dotazione di parcheggi e alla mobilità veicolare.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51 comma 2 della L.R. 12/05, ogni mutamento della destinazione da quella residenziale in altre, determina aumento del fabbisogno di standard. Le aree necessarie verranno determinate per differenza tra il fabbisogno determinato dalla nuova destinazione d'uso e quello determinato per quella residenziale. Salvo i casi in cui l'edificio ricada in ambiti soggetti a Piano Attuativo e conseguentemente convenzionati, il richiedente dovrà stipulare apposito atto unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree previste per il soddisfacimento del nuovo fabbisogno o in alternativa alla monetizzazione del corrispettivo per la maturata cessione entro l'ambito e comunque all'interno del territorio comunale.

b) sempre nel caso di ristrutturazione o di mutamento delle destinazioni d'uso, da residenza ad altro, il cambio di destinazione potrà interessare non più dei 70% della superficie lorda di pavimento dell'intero edificio in caso di attività produttive non nocive e non moleste e del 100% della superficie lorda di pavimento dell'intero edificio in caso di attività terziarie, commerciali o alberghiere, salvo le eventuali limitazioni previste nelle schede specifiche dei fabbricati dei centri storici.

Il titolo autorizzativo dovrà riguardare l'intero edificio inteso come unità complessiva ed organica sia dal punto di vista architettonico che tipologico.

20.4 - INTERVENTI SOGGETTI A PREVENTIVA APPROVAZIONE DI PR O PP D'AMBITO

Il Piano delle Regole individua gli ambiti da sottoporre a Piano Particolareggiato d'ambito o Piano di recupero, ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Scopo di tale scelta è quello di consentire una puntuale valutazione preventiva, estesa al comparto e al contesto, degli interventi di tutela, recupero e valorizzazione degli edifici interessati.

I Piani attuativi dovranno quindi perseguire gli obiettivi generali di cui al presente articolo integrati da specifiche previsioni sotto dettagliate.

I Piani attuativi individueranno le modalità d'intervento consentite di cui al punto 20.2, le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni, le destinazioni d'uso e le modalità di dotazione dei servizi nonché quelle relative all'attuazione delle opere di urbanizzazione. Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica ed in particolare considerare i criteri operativi di tutela di cui al punto precedente 20.1.

L'A.C. potrà considerare "zone di recupero" ai sensi della 457/78 e valutare ed approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 1° comma L.R. 9 maggio 1992 n. 19, proposte di modifiche delle previsioni e delle normative specifiche per gli edifici interessati.

Le proposte di Piani Attuativi in variante al Piano delle Regole dovranno prevedere obbligatoriamente la totale ricomposizione architettonica degli edifici interessati, anche attraverso l'istituto della ricostruzione, da attuarsi secondo le modalità e le finiture di cui al punto **20.1 "Criteri operativi di tutela"** delle presenti norme.

I Piani di Recupero in variante individueranno gli immobili o parti di essi da riservare per la residenza e per i servizi, sia privati che pubblici, nonché la localizzazione della dotazione di standard per i quali si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione ad esclusione della quota afferente ai "parcheggi primari".

L'A.C. potrà valutare proposte di nuovi piani di recupero da parte di privati realizzabili nel rispetto delle prescrizioni tipologiche delle schede, può essere concesso dalla amministrazione comunale un incremento volumetrico pari al massimo al 20% concedibile nel caso in cui il PR preveda l'accorpamento di più edifici attigui costituenti autonomo comparto urbanistico-edilizio.

All'interno del comparto le modalità di intervento previste dal PR saranno prevalenti rispetto a quanto riportato nelle singole schede degli edifici (PR_01A). Il PR potrà essere attivato anche in presenza di parti di edifici o medesimi non interessati dal PR qualora la loro consistenza volumetrica sia inferiore al 20% della consistenza totale del PR.

ART. 21 – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA DENSITA'

21.a. obiettivo del piano

Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza a media densità edilizia in cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa.

In questa zona ricadono edifici di varia epoca di solo interesse paesistico senza però particolari emergenze, in molti casi fortemente rimaneggiati rispetto all'epoca della loro costruzione, con interventi, soprattutto in tempi recenti, che ne hanno stravolto l'aspetto, la consistenza originaria e l'impianto tipologico.

21.b. destinazioni

Destinazioni (art. 13 NTA di DP)		ammesse / non ammesse	quota massima rispetto al peso insediativo ammisibile % della slp)	Soglia dimensionale massima (mq di slp)
RESIDENZA	R			
Residenza	Ra	ammesse	100%	
Residenza agricola	Rb	non ammesse		
Residenza in ambiti agricoli	Rc	non ammesse		
Residenza di servizio	Rd	non ammesse		
Residenza non riconosciuta in ambiti di piano	Re	non ammesse		
TURISTICO	T			
Aziende alberghiere	Ta	ammesse	50%	
Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere	Tb	ammesse	50%	
Attività ricettiva non alberghiera	Tc	ammesse	50%	
DIREZIONALE	D			
Complessi per uffici	Da	ammesse	40%	
Studi professionali	Db	ammesse	40%	200 mq sul lotto
Uffici complementari ad altre attività	Dc	non ammesse		
COMMERCIALE	C			
Esercizi di vicinato	Ca	ammesse	40%	150 mq per attività
Media distribuzione di vendita	Cb	ammesse	40%	600 mq per attività
Grande distribuzione di vendita	Cc	non ammesse		

Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Autosaloni ed esposizioni merceologiche	Ce	non ammesse		
Pubblici esercizi	Cf	ammesse	40%	300 mq. sul lotto
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
PRODUTTIVO	P			
Produttivo extra agricolo in zona agricola	Pa	non ammesse		
Artigianato di servizio	Pb	ammesse	30%	300 mq. sul lotto
Attività non riconosciuta negli ambiti di piano	Pc	ammesse	preesistente	
Artigianato e industria	Pd	non ammesse		
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse		
Centrali idroelettriche a produzione di energia	Pg	non ammesse		
AGRICOLO	A			
Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	Aa	non ammesse		
Allevamenti zootecnici familiari	Ab	non ammesse		
Allevamenti zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse		
Allevamenti zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Serre fisse	Ae	non ammesse		
Attività agrituristica	Af	non ammesse		
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S			
Discoteche e sale da ballo	Sa	non ammesse		
Attrezzature culturali per lo spettacolo	Sb	ammesse	100%	
Parcheggi privati	Sc	ammesse	100%	
Attrezzature sportive	Sd	non ammesse		
Attrezzature sportive spettacolari	Se	non ammesse		
Attrezzature per la salute	Sf	non ammesse		
SERVIZI PUBBLICI	SP			

Parcheeggi pubblici	SPa	ammesse		
Verde pubblico	SPb	ammesse		
Scuola per l'istruzione inferiore	SPc	ammesse		
Servizi pubblici di livello comunale	SPd	ammesse		
Attrezzature pubbliche d'interesse generale	SPe	ammesse		
Impianti d'interesse generale	SPf	ammesse		

21.c. standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

21.d. modalità d'intervento

Destinazioni		manut. straord.	restauro e risan. conservativo	ristrutt. edilizia	ristrutt. urbanist.	ampliamento	riconversione	ricostruzione	cambio destin d'uso	nuova costruzione
RESIDENZA	R									
Residenza	Ra	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PA	PdC/ DIA	-	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA
TURISTICO	T									
Aziende alberghiere	Ta	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PA	PdC/ DIA		PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC
Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere	Tb	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PA	PdC/ DIA		PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC
Attività ricettiva non alberghiera	Tc	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PA	PdC/ DIA		PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC
DIREZIONAL E	D									
Complessi per uffici	Da	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PA	PdC/ DIA		PA	PA	PA
Studi professionali	Db	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PA	PdC/ DIA		PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA
COMMERCIAL E	C									
Esercizi di vicinato	Ca	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PA	PdC/ DIA		PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA
Media distribuzione di vendita	Cb	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PA	PdC/ DIA		PA	PA	PdC

Publici esercizi	Cf	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PA	PdC/ DIA		PdC	PdC	PdC
PRODUTTIVO	P									
Artigianato di servizio	Pb	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PA	PdC/ DIA		PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA
Attività non riconosciuta negli ambiti di piano	Pc	PdC/ DIA	PdC/ DIA				PA			
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S									
Attrezzature culturali per lo spettacolo	Sb	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PA	PdC/ DIA		PA	PA	PA
Parcheggi privati	Sc	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PA	PdC/ DIA		PA	PA	PA
SERV.PUBB	SP									
(Tutti)		PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA		PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA

L'applicazione delle modalità di intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.

PA = Piano attuativo: piano di recupero, piano particolareggiato e piano di lottizzazione

PdC = Permesso di costruire

DIA = Denuncia Inizio Attività

PCc = Permesso di costruire convenzionato

*** = Per i comparti individuati in cartografia l'edificazione è soggetta a Piani Attuativi.

21.e. - PARAMETRI EDILIZI – per ambiti residenziali consolidati a media densita’

 **INDICI**

		indice	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P.G.T.
		Fatti salvi i comparti a volumetria definita e/o a Piano Recupero		
Mc/mq	Indice territoriale			
Mc/mq	Indice fondiario	1.10	Si	15%
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente			
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria			
Mq/mq	Rapporto di copertura			
%	Rapporto di verde profondo	20%	Si	
Mc	Volume predeterminato			
Mq	Utilizzazione predetermin.			
Mq	Copertura predeterminata			
Altezza	Allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta		
8.50	Si fino a un massimo di 50 cm	Si		

21.f. distanza dai confini

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5,00 o come da convenzione

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine nel caso di fabbricati aventi le medesime caratteristiche architettoniche e realizzati contemporaneamente, oppure venga stipulata convenzione con il confinante per l'edificazione in confine.

21.g. distanza dagli edifici

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H, mai < 10,00	Secondo P.A.	Pari a H, mai < 10,00 o in aderenza

21.h. distanza dalle strade

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo DM 2/4/68	Secondo P.A.	5 mt fatto salvo deroghe imposte dall'A.C. per allineamento

Sono fatti salvi i disposti del D.L. 30.04.1992 n. 285 e del D.P.R. 16.12.92 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.

21.i. distanza da ambiti di piano = distanza dai confini di cui al precedente punto 21.f..

21.l. recinzioni

Si fa riferimento all'art. 14.15 DP.

21.m. muri di sostegno

Si fa riferimento all'art. 14.16 DP.

21.n. Parcheggi pertinenziali L. 122/89 - Parte II, Titolo IV, Capo II della L.R. 12/05.

L'applicazione del parametro minimo di 1 mq ogni 10 mc dovrà in ogni modo garantire la dotazione minima (5x2,5) di un posto auto ogni alloggio.

21.o. altre norme

21.o.1 Gli ambiti residenziali consolidati a media densità sono comunque da considerarsi ambiti di recupero ai sensi e per gli effetti della L. 457/78 e dell'art. 31 1° comma L.R. 9 maggio 1992 n. 19, pertanto sono consentiti piani di recupero.

I piani attuativi in variante al Piano delle Regole dovranno prevedere obbligatoriamente la totale ricomposizione architettonica degli edifici interessati, anche attraverso l'istituto della ricostruzione, da attuarsi secondo le modalità e le finiture di cui all'art. 20.1 "criteri operativi di tutela" delle NTA di PR.

I Piani di Recupero in variante individueranno gli immobili o parti di essi da riservare per la residenza e per i servizi, sia privati che pubblici, nonché la localizzazione della dotazione di standard per i quali si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione ad esclusione della quota afferente ai "parcheggi primari" (da determinarsi con Deliberazione Comunale).

21.o.2 E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale sempre in seguito a DIA o permesso di

costruire. Si precisa che l'edificazione di accessori alla residenza è rilevante ai fini dei distacchi fra gli edifici.

E' ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa apposita convenzione sottoscritta, registrata e trascritta. Il volume degli accessori dovrà essere sommato al volume dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'indice fondiario previsto. Tali accessori non potranno superare in colmo altezza di mt. 3,50 e mt. 2,70 di altezza media.

Dovranno prevedere una copertura in materiale simile utilizzato in zona ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento.

In caso di tettoie si fa riferimento all'art. 14.17 DP.

21.o.3 E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali all'edificio insistente sul lotto.

21.o.4 Nel rispetto delle norme di codice civile la posa in opera di piccoli manufatti (arredi da giardino) non necessitano di preventiva autorizzazione ma rimangono vincolati alla preventiva comunicazione all'amministrazione comunale almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori.

21.o.5 In tutto l'ambito deve essere rispettato l'art. 34.2 "Installazione di nuovi apparati di ricezione" e l'art. 34.3 "Installazione di impianti di condizionamento e altri apparecchi tecnologici".

- 21.1 Ambiti soggetti a previsioni specifiche

Per tali ambiti valgono le norme generali di zona fatto salvo quanto sotto specificato e demandando alle valutazioni di compatibilità di impatto paesistico la definizione dei parametri edilizi riferiti ad altezza massima e superficie coperta.

-21.1.1 - Piano di Recupero 01 (PR01)

Per il comparto individuato è prevista la riorganizzazione della morfologia del tessuto edilizio da attuarsi anche attraverso le modalità della ristrutturazione, della ricostruzione e della nuova edificazione, il tutto finalizzato al recupero ambientale vista la vicinanza alla "porta di ingresso" al paese.

Il Piano di Recupero dovrà, quindi, perseguire gli obiettivi generali della riqualificazione ambientale e paesistica con obbligo di Piano paesistico di contesto così come previsto dall'art. 7 delle norme 02 "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

Il Piano di Recupero individuerà le modalità d'intervento consentite di cui al primo capoverso del presente, le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni, le destinazioni d'uso e le modalità di dotazione dei servizi nonché quelle relative all'attuazione delle opere di urbanizzazione. Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica ed in particolare all'art. 20.1 "criteri operativi di tutela" delle NTA di PR.

E' consentito l'insediamento di:

Slp = 700 mq su due piani con prevalente destinazione a deposito di materiale e commerciale.

Sono consentite destinazioni complementari:

Ce Autosaloni ed esposizioni merceologiche

Dc Uffici complementari ad altre attività

ART. 22 –AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A BASSA DENSITA’

22.a. obiettivo del piano

Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità bassa e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino. Obiettivo del piano è il completamento edificatorio di tali ambiti urbanizzati e l’adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa.

22.b. destinazioni

Destinazioni (art. 13 NTA di DP)		ammesse / non ammesse	quota massima rispetto al peso insediativo ammisibile (% della slp)	Soglia dimensionale massima (mq di slp)
RESIDENZA	R			
Residenza	Ra	ammesse	100%	
Residenza agricola	Rb	non ammesse		
Residenza extra agricola in ambiti agricoli	Rc	non ammesse		
Residenza di servizio	Rd	non ammesse		
Residenza non riconosciuta in ambiti di piano	Re	non ammesse		
TURISTICO	T			
Aziende alberghiere	Ta	ammesse	40%	
Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere	Tb	ammesse	40%	
Attività ricettiva non alberghiera	Tc	ammesse	40%	
DIREZIONALE	D			
Complessi per uffici	Da	ammesse	30%	
Studi professionali	Db	ammesse	30%	200 mq sul lotto
Uffici complementari ad altre attività	Dc	non ammesse		
COMMERCIALE	C			
Esercizi di vicinato	Ca	ammesse	30%	150 mq per attività
Media distribuzione di vendita	Cb	ammesse	30%	600 mq per attività
Grande distribuzione di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Autosaloni ed esposizioni merceologiche	Ce	non ammesse		

Pubblici esercizi	Cf	ammesse	30%	300 mq sul lotto
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
PRODUTTIVO	P			
Produttivo extra agricolo in zona agricola	Pa	non ammesse		
Artigianato di servizio	Pb	ammesse	30%	300 mq sul lotto
Attività non riconosciuta negli ambiti di piano	Pc	ammesse	preesistente	
Artigianato e industria	Pd	non ammesse		
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse		
Centrali idroelettriche a produzione di energia	Pg	non ammesse		
AGRICOLO	A			
Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	Aa	non ammesse		
Allevamenti zootecnici familiari	Ab	non ammesse		
Allevamenti zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse		
Allevamenti zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Serre fisse	Ae	non ammesse		
Attività agrituristica	Af	non ammesse		
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S			
Discoteche e sale da ballo	Sa	non ammesse		
Attrezzature culturali per lo spettacolo	Sb	ammesse	100%	
Parcheggi privati	Sc	ammesse	100%	
Attrezzature sportive	Sd	non ammesse		
Attrezzature sportive spettacolari	Se	non ammesse		
Attrezzature per la salute	Sf	non ammesse		
SERVIZI PUBBLICI	SP			
Parcheggi pubblici	SPa	ammesse		
Verde pubblico	SPb	ammesse		

Scuola per l'istruzione inferiore	SPc	ammesse		
Servizi pubblici di livello comunale	SPd	ammesse		
Attrezzature pubbliche d'interesse generale	SPe	ammesse		
Impianti d'interesse generale	SPf	ammesse		

22.c. standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

22.d. modalità d'intervento

Destinazioni		manutenz. ordinaria e straordin.	restauro e risanamento conservat.	ristrutt. edilizia	ristrutt. urbanist.	ampliamento	riconversione	ricostruzione	cambio destinaz. d'uso	nuova costruzione ***
RESIDENZA	R									
Residenza	Ra	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	-	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
TURISTICO	T									
Aziende alberghiere	Ta	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA		PdC/DIA	PdC/DIA	PdC
Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere	Tb	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA		PdC/DIA	PdC/DIA	PdC
Attività ricettiva non alberghiera	Tc	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA		PdC/DIA	PdC/DIA	PdC
DIREZIONALE	D									
Complessi per uffici	Da	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA		PA	PA	PA
Studi professionali	D b	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA		PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
COMMERCIAL E	C									
Esercizi di vicinato	Ca	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA		PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
Media	Cb	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC	PA	PdC/DIA		PA	PA	PdC

distribuzione di vendita		DIA	DIA	/ DIA		DIA				
Pubblici esercizi	Cf	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA		PdC	PdC	PdC
PRODUTTIVO	P									
Artigianato di servizio	Pb	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA		PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
Attività non riconosciuta negli ambiti di piano	Pc	PdC/dDIA	PdC/DIA				PA			
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S									
Attrezzature culturali per lo spettacolo	Sb	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA		PA	PA	PA
Parcheggi privati	Sc	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA		PA	PA	PA
SERVIZI PUBBLICI	S P									
(Tutti)		PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA		PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA

L'applicazione delle modalità di intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.

PA = Piano attuativo: piano di recupero, piano particolareggiato e piano di lottizzazione

PdC = Permesso di costruire

DIA = Denuncia Inizio Attività

PCc = Permesso di costruire convenzionato

*** = Per i comparti individuati in cartografia l'edificazione è soggetta a Piani Attuativi

22.e. PARAMETRI EDILIZI per ambiti residenziali consolidati a bassa densita'

 **INDICI**

	indice	Mantenimento	Incremento dei
--	--------	--------------	----------------

		Fatti salvi i comparti a volumetria definita di cui al successivo punto 22.1.1	dei valori preesistenti eccedenti l'indice	valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P.G.T.
Mc/mq	Indice territoriale			
Mc/mq	Indice fondiario	1.00	Si	15%
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente			
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria			
Mq/mq	Rapporto di copertura			
%	Rapporto di verde profondo	20%	Si	
Mc	Volume predeterminato			
Mq	Utilizzazione predetermin.			
Mq	Copertura predeterminata			
Altezza	Allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta		
8.50	No	No		

Per i PA individuati sulla tavola specifica i parametri di seguito riportati integrano e prevalgono su quelli specifici di ambito:

Piani Attuativi	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale	Volume edificabile (mc)	Prescrizioni
------------------------	-------------------------------------	----------------------------	--------------------------------	---------------------

PA01	1.089	1,00	1.089	È da mantenere e recuperare nella sua interezza la torre storica secondo i criteri del restauro architettonico, mantenendo una distanza di minimo metri 5 dall'edificato di previsione del PA
PA03	3.167	1,00	3.167	
PA04	1.024	1,00	1.024	
PA05	1.507	1,00	1.507	
PA06	1.296	1,00	1.296	
PA07	614	1,00	614	
PA08	1.098	1,00	1.098	
PA09	1.189	1,00	1.189	
PA10	1.201	1,00	1.201	
PA11	970	1,00	970	
PA12	2.830	1,00	2.830	
PA13	880	1,00	880	

22.f. distanza dai confini

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5,00 o come da convenzione

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine nel caso di fabbricati aventi le medesime caratteristiche architettoniche e realizzati contemporaneamente, oppure venga stipulata convenzione con il confinante per l'edificazione in confine.

22.g. distanza dagli edifici

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H, mai < 10,00	Secondo P.A.	Pari a H, mai < 10,00 o in aderenza

22.h. distanza dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo DM 2/4/68	Secondo P.A.	5 mt fatto salvo deroghe imposte dall'A.C. per allineamento

22.i. distanza da ambiti di piano = distanza dai confini di cui al precedente punto 22.f.

22.l. recinzioni

Si fa riferimento all'art. 14.15 DP.

22.m. muri di sostegno

Si fa riferimento all'art. 14.16 DP.

22.n. parcheggi pertinenziali - L. 122/89 - Parte II, Titolo IV, Capo II della L.R. 12/05.

L'applicazione del parametro minimo di 1 mq ogni 10 mc dovrà in ogni modo garantire la dotazione minima (5x2,5) di un posto auto ogni alloggio.

22.o. altre norme

22.o.1 E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (ripostigli ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale sempre in seguito a DIA o permesso di costruire. Si precisa che l'edificazione di accessori alla residenza è rilevante ai fini dei distacchi fra gli edifici.

E' ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa apposita convenzione sottoscritta, registrata e trascritta. Il volume degli accessori dovrà essere sommato al volume dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'indice fondiario previsto. Tali accessori non potranno superare in colmo altezza di mt. 3,50 e mt. 2,70 di altezza media.

Dovranno prevedere una copertura in materiale simile utilizzato in zona ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento.

In caso di tettoie si fa riferimento all'art. 14.17 DP.

22.o.2 E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali all'edificio insistente sul lotto.

22.o.3 Nel rispetto delle norme di codice civile la posa in opera di piccoli manufatti (arredi da giardino) non necessitano di preventiva autorizzazione ma rimangono vincolati alla preventiva comunicazione all'amministrazione comunale almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori.

22.o.4 In tutto l'ambito deve essere rispettato l'art. 34.2 "Installazione di nuovi apparati di ricezione" e l'art. 34.3 "Installazione di impianti di condizionamento e altri apparecchi tecnologici".

- 22. 1 - Ambiti soggetti a previsioni specifiche

Per tali ambiti valgono le norme generali di zona fatto salvo quanto sotto specificato e demandando alle valutazioni di compatibilità di impatto paesistico la definizione dei parametri edilizi riferiti ad altezza massima e superficie coperta.

ART. 23 - AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE - ARTIGIANALI

Sono gli ambiti per attività produttive esistenti nei quali, appunto, la destinazione principale è l'attività produttiva e si esplica in:

- ✚ ambiti Artigianali
- ✚ ambiti Industriali

Le attività produttive sono ammesse a condizione che siano dotate di impianto di depurazione di acque di rifiuto e di emissioni atmosferiche secondo gli standards di accettabilità previsti dalle disposizioni statali e/o regionali.

Le attività commerciali e di servizio a supporto dell'attività produttive non possono occupare più del 20% della slp totale per attività.

Non sono ammesse le attività insalubri, nocive o pericolose di prima classe di cui ai D.M. 05/09/94.

23.a. obiettivo del piano

Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione con attività artigianali ed industriali, di cui si prevede l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

23.b. destinazioni

Destinazioni (art. 13 NTA di DP)		ammesse / non ammesse	quota massima rispetto al peso insediativo ammisibile (% della slp)	Soglia dimensionale massima (mq di slp)
RESIDENZA	R			
Residenza	Ra	non ammesse		
Residenza agricola	Rb	non ammesse		
Residenza extra agricola in ambiti agricoli	Rc	non ammesse		
Residenza di servizio	Rd	ammesse	20%	120 mq per alloggio massimo 2 alloggi per attività
Residenza non riconosciuta in ambiti di piano	Re	ammesse	preesistente	
TURISTICO	T			
Aziende alberghiere	Ta	non ammesse		
Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere	Tb	non ammesse		
Attività ricettiva non alberghiera	Tc	non ammesse		
DIREZIONALE	D			

Complessi per uffici	Da	non ammesse		
Studi professionali	Db	non ammesse		
Uffici complementari ad altre attività	Dc	ammesse	20%	
COMMERCIALE	C			
Esercizi di vicinato	Ca	ammesse	10% slp	250 mq per attività
Media distribuzione di vendita	Cb	ammesse	30% slp	600 mq per attività
Grande distribuzione di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Autosaloni ed esposizioni merceologiche	Ce	ammesse	100% slp	1.500 mq per attività
Pubblici esercizi	Cf	ammesse	20% slp	600 mq per attività
Distributori di carburante	Cg	non ammesse (salvo localizzazione specifica)		
PRODUTTIVO	P			
Produttivo extra agricolo in zona agricola	Pa	non ammesse		
Artigianato di servizio	Pb	ammesse	100%	
Attività non riconosciuta negli ambiti di piano	Pc	non ammesse		
Artigianato e industria	Pd	ammesse	100%	
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	ammesse	100%	
Centrali idroelettriche a produzione di energia	Pg	non ammesse		
AGRICOLO	A			
Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	Aa	non ammesse		
Allevamenti zootecnici familiari	Ab	non ammesse		
Allevamenti zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse		
Allevamenti zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Serre fisse	Ae	non ammesse		
Attività agrituristica	Af	non ammesse		
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S			

Discoteche e sale da ballo	Sa	non ammesse		
Attrezzature culturali per lo spettacolo	Sb	non ammesse		
Parcheggi privati	Sc	ammesse	100%	
Attrezzature sportive	Sd	ammesse	100%	
Attrezzature sportive spettacolari	Se	non ammesse		
Attrezzature per la salute	Sf	ammesse	100%	
SERVIZI PUBBLICI	SP			
Parcheggi pubblici	SPa	ammesse		
Verde pubblico	SPb	ammesse		
Scuola per l'istruzione inferiore	SPc	ammesse		
Servizi pubblici di livello comunale	SPd	ammesse		
Attrezzature pubbliche d'interesse generale	SPe	ammesse		
Impianti d'interesse generale	SPf	ammesse		

23.c. standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

23.d. modalità d'intervento

Destinazioni		manut. straordinario.	restauro e ris. conser.	ristrutt. edilizia	ristrutt. urbanis.	ampliamento	riconversione	ricostruzione	cambio destinaz. d'uso	nuova costruzione
RESIDENZIALE	R									
Residenza di servizio	Rd	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
Residenza non riconosciuta in ambiti di piano	Re	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
DIREZIONALE	D									
Uffici complementari ad altre attività attività	Dc	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
COMMERCIALE	C									

Esercizi di vicinato	Ca	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
Media distribuzione di vendita	Cb	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
Autosaloni ed esposizioni merceologiche	Ce	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
Pubblici esercizi	Cf	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
PRODOTTIVO	P									
Artigianato di servizio	Pb	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
Artigianato e industria	Pd	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
Depositi a cielo aperto	Pf	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S									
Parcheggi privati	Sc	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
Attrezzature sportive	Sd	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA
Attrezzature per la salute	Sf	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA
SERVIZI PUBBLICI	SP									
(Tutti)		PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA		PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA

L'applicazione delle modalità di intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.

PA = Piano attuativo: piano di recupero, piano particolareggiato e piano di lottizzazione

PdC = Permesso di costruire

DIA = Denuncia Inizio Attività

PCc = Permesso di costruire convenzionato

23.e. - PARAMETRI EDILIZI per ambiti consolidati per attività produttive - artigianali

INDICI

		indice	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P.G.T.
Mc/mq	Indice territoriale			
Mc/mq	Indice fondiario			
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente			
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria	100%	SI	
Mq/mq	Rapporto di copertura	0,5	SI	
% Art. 5	Rapporto di verde profondo	15 %		
Mc	Volume predeterminato			
Mq	Utilizzazione predeterminata			
Mq	Copertura predeterminata			
Altezza	Allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta	Tolleranza rispetto all'altezza prescritta nell'incremento della preesistente ai fini dell'art. 64 L.R. 12/2005	
8.00	NO	SI	NO	

23.f. distanza dai confini

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai > 5,00 o come da convenzione

23.g. distanza dagli edifici

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 10,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 10,00 o in aderenza

23.h. distanza dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Allineamento o secondo DM 2/4/68 o secondo Codice della Strada	Secondo P.A.	5 mt fatto salvo deroghe imposte dall'AC per all'allineamento

Allineamento prevalente

I corpi di fabbrica su strada pubblica esistente o di P.G.T. dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di ml. 30 da entrambi i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

23.i. distanza da ambiti di piano = distanza dai confini di cui al precedente punto 23.f..

23.l. recinzioni

Si fa riferimento all'art. 14.15 DP.

23.m. muri di sostegno

Si fa riferimento all'art. 14.16 DP.

23.n. parcheggi pertinenziali L. 122/89 – art. 66 Parte II, Titolo IV, Capo II della L.R. 12/05. L'applicazione del parametro minimo di 1 mq ogni 10 mc. sarà conforme a quanto riportato al punto 23.o.1.

23.o. altre norme

23.o.1 Ai fini dell'applicazione della Legge N. 122/89 il volume degli edifici produttivi, direzionali e commerciali viene determinato moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza virtuale di mt. 3,00.

23.o.2 Le acque meteoriche intercettate dalla copertura per intervento superiore a mq 500 dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale negli ambiti limitrofi.

23.o.3 La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto.

In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.

23.o.4 Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.

23.o.5 In tutto l'ambito deve essere rispettato l'art. 34.2 "Installazione di nuovi apparati di ricezione" e l'art. 34.3 "Installazione di impianti di condizionamento e altri apparecchi tecnologici".

ART. 24 - AMBITI CONSOLIDATI SPECIALI A SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

Sono le aree destinate a servizi speciali per la collettività non collocabili in altri ambiti (centrale idroelettrica Edison, centrale idroelettrica Enel e edifici-cabine Telecom)

24.a. obiettivo del piano

Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione di energia in cui si prevede l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

24.b. destinazioni

Destinazioni (art. 13 NTA di DP)		ammesse / non ammesse	quota massima rispetto al peso insediativo ammisibile (% della slp)	Soglia dimensionale massima (mq di slp)
RESIDENZA	R			
Residenza	Ra	non ammesse		
Residenza agricola	Rb	non ammesse		
Residenza extra agricola in ambiti agricoli	Rc	non ammesse		
Residenza di servizio	Rd	ammesse	20%	120 mq per alloggio massimo 2 alloggi per attività
Residenza non riconosciuta in ambiti di piano	Re	ammesse	preesistente	
TURISTICO	T			
Aziende alberghiere	Ta	non ammesse		
Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere	Tb	non ammesse		
Attività ricettiva non alberghiera	Tc	non ammesse		
DIREZIONALE	D			
Complessi per uffici	Da	non ammesse		
Studi professionali	Db	non ammesse		

Uffici complementari ad altre attività	Dc	ammesse	20%	
COMMERCIALE	C			
Esercizi di vicinato	Ca	non ammesse		
Media distribuzione di vendita	Cb	non ammesse		
Grande distribuzione di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Autosaloni ed esposizioni merceologiche	Ce	non ammesse		
Pubblici esercizi	Cf	non ammesse		
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
PRODUTTIVO	P			
Produttivo extra agricolo in zona agricola	Pa	non ammesse		
Artigianato di servizio	Pb	ammesse	100%	
Attività non riconosciuta negli ambiti di piano	Pc	non ammesse		
Artigianato e industria	Pd	ammesse	100%	
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse		
Centrali idroelettriche a produzione di energia	Pg	non ammesse		
AGRICOLO	A			
Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	Aa	non ammesse		
Allevamenti zootecnici familiari	Ab	non ammesse		
Allevamenti zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse		
Allevamenti zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Serre fisse	Ae	non ammesse		
Attività agrituristica	Af	non ammesse		
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S			
Discoteche e sale da ballo	Sa	non ammesse		
Attrezzature culturali per lo spettacolo	Sb	non ammesse		
Parcheggi privati	Sc	ammesse	100%	

Attrezzature sportive	Sd	ammesse	100%	
Attrezzature sportive spettacolari	Se	non ammesse		
Attrezzature per la salute	Sf	ammesse	100%	
SERVIZI PUBBLICI	SP			
Parcheggi pubblici	SPa	ammesse		
Verde pubblico	SPb	ammesse		
Scuola per l'istruzione inferiore	SPc	non ammesse		
Servizi pubblici di livello comunale	SPd	ammesse		
Attrezzature pubbliche d'interesse generale	SPe	non ammesse		
Impianti d'interesse generale	SPf	ammesse		

24.c. standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

24.d. modalità d'intervento

Destinazioni		manut. straord.	restauro e ris. conser.	ristrutt. edilizia	ristrutt. urbanis.	ampliamento	riconversione	ricostruzione	cambio destin. d'uso	nuova costruzione
RESIDENZIA	R									
Residenza di servizio	Rd	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PA	PA	PA	PdC/DIA	PA	
Residenza non riconosciuta in ambiti di piano	Re	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PA		PA		PA	
DIREZIONALE	D									
Uffici complementari ad altre attività	Dc	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PA	PA	PA	PdC/DIA	PA	
PRODUTTIVO	P									
Artigianato di servizio	Pb	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PA	PA	PA	PdC/DIA	PA	PA
Artigianato e industria	Pd	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PA	PA	PA	PdC/DIA	PA	PA
Centrali idroelettriche	Pg	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PA	PA	PA	PdC/DIA	PA	

e a produzione di energia										
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S									
Parcheggi privati	Sc	PdC/ DIA	PdC /DIA	PA	PA	PA	PA	PdC /DIA	PA	PA
Attrezzature sportive	Sc	PdC/ DIA	PdC /DIA	PA	PA	PA	PA	PdC /DIA	PA	PA
Attrezzature per la salute	Sc	PdC/ DIA	PdC /DIA	PA	PA	PA	PA	PdC /DIA	PA	PA
SERVIZI PUBBLICI	SP									
Parcheggi pubblici	SP a	PdC/ DIA	PdC /DIA	PdC /DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA		PdC /DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA
Verde pubblico	SP b	PdC/ DIA	PdC /DIA	PdC /DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA		PdC /DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA
Servizi pubblici di livello comunale	SP d	PdC/ DIA	PdC /DIA	PdC /DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA		PdC /DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA
Impianti d'interesse generale	SPf	PdC/ DIA	PdC /DIA	PdC /DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA		PdC /DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA

L'applicazione delle modalità di intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.

PA = Piano attuativo: piano di recupero, piano particolareggiato e piano di lottizzazione

PdC = Permesso di costruire

DIA = Denuncia Inizio Attività

PCc = Permesso di costruire convenzionato

24.e. PARAMETRI EDILIZI per ambiti consolidati speciali a servizi di interesse comune

INDICI

		indice	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P.G.T.
Mc/mq	Indice territoriale	esistente		
Mc/mq	Indice fondiario	esistente		

Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente			
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria	esistente		
Mq/mq	Rapporto di copertura	esistente		
% Art. 5	Rapporto di verde profondo	25%	SI	
Mc	Volume predeterminato			
Mq	Utilizzazione predeterminato			
Mq	Copertura predeterminata			
Altezza	Allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta	Tolleranza rispetto all'altezza prescritta nell'incremento della preesistente ai fini dell'art. 64 L.R. 12/05	
esistente	esistente		NO	

24.f. distanza dai confini

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai >5,00 o come da convenzione

24.g. distanza dagli edifici

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 10,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 10,00 o in aderenza

24.h. distanza dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Allineamento o secondo DM 2/4/68 o secondo Codice della Strada	Secondo P.A.	5 mt fatto salvo deroghe imposte dall'A.C. per all'allineamento

Allineamento prevalente

I corpi di fabbrica su strada pubblica esistente o di P.G.T. dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di ml. 30 da entrambi i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso

l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

24.i. distanza da ambiti di piano = distanza dai confini di cui al precedente punto 24.f..

24.l. recinzioni

Per i materiali si fa riferimento all'art. 20.1.5 PdR.

24.l.1. i cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 5 mt riducibili a 3 mt con cancello dotato di apertura radiocomandata e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi:

24.l.2 altezza recinzioni

Si considera l'esistente e per quanto non previsto si fa riferimento all'art. **14.15 DP** aumentato di 0,90 metri.

24.m. muri di sostegno

Si considera l'esistente e per quanto non previsto si fa riferimento all'art. **14.16 DP**.

24.n. parcheggi pertinenziali L. 122/89 - Parte II, Titolo IV, Capo II della L.R. 12/05.

L'applicazione del parametro minimo di 1 mq ogni 10 mc dovrà in ogni modo garantire la dotazione minima di un posto auto ogni alloggio.

24.o. altre norme

24.o.1 Ai fini dell'applicazione della Legge n. 122/89 il volume degli edifici produttivi, direzionali e commerciali viene determinato moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza virtuale di mt. 3,00.

24.o.2 Le acque meteoriche intercettate dalla copertura per intervento superiore a mq 500 dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale negli ambiti limitrofi.

24.o.3 Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.

ART. 25 – AREE AGRICOLE: COLTIVAZIONE, PASCOLO, RIMBOSCHIMENTO

25.a. obiettivo del piano

Sono aree destinate alla agricoltura e situate all'interno del perimetro del Parco Regionale dell'Adamello.

In tali aree la trasformazione edilizia ed urbanistica finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione è soggetta al controllo del Parco e ai criteri sovraordinati recepiti dal presente piano.

Il rilascio di permessi di costruire per nuova edificazione è subordinato alla dimostrazione di non possedere nel Comune o in Comuni contermini, degli immobili, siti in ambiti agricoli, adeguati o adeguabili all'uso per cui si richiede la nuova costruzione, nonché alla disponibilità di una quantità minima così come definito dalle norme di settore.

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art. 62 della L.R. 12/05.

Tale norme è integrata dai contenuti e prescrizioni dell'art. 30 – “Ambito soggetto alle norme del Parco dell'Adamello” delle NTA del PdR.

25.b. destinazioni

Destinazioni (art. 13 NTA di DP)		ammesse / non ammesse	quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile (% della slp)	Soglia dimensionale massima (mq di slp)
RESIDENZA	R			
Residenza	Ra	ammesse	Nei casi previsti	
Residenza agricola	Rb	ammesse	Secondo indice specifico	Secondo indice specifico
Residenza extra agricola in ambiti agricoli	Rc	ammesse	preesistente	preesistente
Residenza di servizio	Rd	non ammesse		
Residenza non riconosciuta in ambiti di piano	Re	non ammesse		
TURISTICO	T			
Aziende alberghiere	Ta	non ammesse		
Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere	Tb	non ammesse		
Attività ricettiva non alberghiera	Tc	ammesse	Nei casi previsti	
DIREZIONALE	D			

Complessi per uffici	Da	non ammesse		
Studi professionali	Db	non ammesse		
Uffici complementari ad altre attività	Dc	non ammesse		
COMMERCIALE	C			
Esercizi di vicinato	Ca	non ammesse		
Media distribuzione di vendita	Cb	non ammesse		
Grande distribuzione di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Autosaloni ed esposizioni merceologiche	Ce	non ammesse		
Pubblici esercizi	Cf	non ammesse		
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
PRODUTTIVO	P			
Produttivo extra agricolo in zona agricola	Pa	ammesse	preesistente	
Artigianato di servizio	Pb	non ammesse		
Attività non riconosciuta negli ambiti di piano	Pc	non ammesse		
Artigianato e industria	Pd	non ammesse		
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse		
Centrali idroelettriche a produzione di energia	Pg	non ammesse		
AGRICOLO	A			
Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	Aa	ammesse	Secondo indice specifico	
Allevamenti zootecnici familiari	Ab	ammesse		
Allevamenti zootecnici non intensivi	Ac	ammesse		
Allevamenti zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		

Serre fisse	Ae	ammesse	Rapporto di copertura del 20%	
Attività agrituristica	Af	ammesse	100%	
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S			
Discoteche e sale da ballo	Sa	non ammesse		
Attrezzature culturali per lo spettacolo	Sb	non ammesse		
Parcheggi privati	Sc	ammesse		
Attrezzature sportive	Sd	non ammesse		
Attrezzature sportive spettacolari	Se	non ammesse		
Attrezzature per la salute	Sf	non ammesse		
SERVIZI PUBBLICI	SP			
Parcheggi pubblici	SPa	ammesse		
Verde pubblico	SPb	ammesse		
Scuola per l'istruzione inferiore	SPc	non ammesse		
Servizi pubblici di livello comunale	SPd	non ammesse		
Attrezzature pubbliche d'interesse generale	SPe	non ammesse		
Impianti d'interesse generale	SPf	ammesse		

25.c. standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

25.d. modalità di intervento

Destinazioni		manut. straord.	restauro e risanam. conservaz.	ristrutt. edilizia	ristrutt. urbanis.	ampliamento	riconversione	ricostruzione	cambio destinaz. d'uso	nuova costruzione
RESIDENZA	R									
Residenza agricola	Rb	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	-	PdC/DIA	-	PdC/DIA	PCc/DIA	PCc/DIA
Residenza extra agricola in ambiti agricoli	Rc	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	-	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	-	-
TURISTICO	T									

Attività ricettiva non alberghiera	Tc	Rb	PdC/ DIA	PdC/ DIA		PcC/ DIA	PdC/ DIA	PcC/ DIA	PcC/ PA	PcC/ PA
PRODUTT.	P									
Produttivo extra agricolo in zona agricola	Pa	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	-	PdC/ DIA	-	PdC/ DIA	-	-
AGRICOLO	A									
Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	Aa	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	-	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA
Allevamenti zootecnici familiari	Ab	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	-	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA
Allevamenti zootecnici non intensivi	Ac	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	-	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA
Serre fisse	Ae	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	-	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA
Attività agrituristica	Af	PdC/ DIA								
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S									
Parcheggi privati	Sc	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PA	PdC/ DIA	PA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA
SERVIZI PUBBLICI	SP									
Parcheggi pubblici	SPa	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA		PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA
Verde pubblico	SPb	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA		PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA
Impianti d'interesse generale	SPf	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA		PdC/ DIA	PdC/ DIA	PdC/ DIA

L'applicazione delle modalità di intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.

PA = Piano attuativo: piano di recupero, piano particolareggiato e piano di lottizzazione

PdC = Permesso di costruire

DIA = Denuncia Inizio Attività

PcC = Permesso di costruire convenzionato

25.e. PARAMETRI EDILIZI per aree agricole: coltivazione, pascolo, rimboschimento

Ogni intervento edilizio deve essere condotto nel rispetto dei caratteri architettonici e dell'ambiente tradizionali, sia nella scelta dei materiali e delle finiture, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche e architettoniche;

In assenza di piano attuativo e di concessione edilizia convenzionata sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come riportato all'art. 20.2.1 interventi di primo livello dei nuclei storici delle norme del PdR.

È ammessa la demolizione e ricostruzione parziale per minimi adeguamenti degli edifici rispetto alla viabilità. È vietata la demolizione e ricostruzione integrale, previa verifica con l'ufficio tecnico, salvo i casi in cui risulti necessaria per evidenti problemi di ordine strutturale o per la sostituzione di edifici considerati turbativi del contesto paesistico-ambientale con altri più consoni ai caratteri connotativi del luogo.

1) Nelle zone a prati terrazzati **compresi entro l'Orizzonte del paesaggio antropico 0,01 mc/mq**, per un massimo di **500** metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente, **0,03 mc/mq** sugli altri terreni agricoli e per attrezzature funzionali alla fruizione turistica del Parco, laddove previste dal piano del Parco o da piani di settore.

2) Nelle zone a prati terrazzati **compresi entro l'Orizzonte del paesaggio antropico** è consentito il miglioramento dell'accessibilità secondo quanto previsto dal Parco ed è concesso fino alla concorrenza massima del **15%** del volume esistente alla data di approvazione del Piano del Parco un ampliamento per una sola volta e comunque al massimo di **250 mc.** per edificio indipendentemente dal frazionamento delle proprietà con la parziale o totale riconversione in residenza qualora tale destinazione venga svolta a servizio dell'attività agricola part-time o comunque alla conservazione della produttività delle aree agricole pertinenti dell'edificio. Tale intervento deve essere realizzato in conformità con la norma del parco attraverso un piano attuativo o un convenzionamento con l'amministrazione tramite il Permesso di costruire convenzionato così come previsto **all'art 14 delle norme PdR.**

3) Nelle zone a prati terrazzati **compresi entro l'Orizzonte del paesaggio alpestre**, è prevista una accessibilità veicolare limitata e controllata, secondo le disposizioni del Parco e un'urbanizzazione limitata agli aspetti igienico-sanitari. Non è ammessa nuova edificazione, salvo che per attrezzature funzionali alla fruizione turistica del Parco laddove previste dal Piano; sono comunque ammessi interventi edilizi di recupero del patrimonio esistente, con esclusione della ristrutturazione urbanistica, anche con incremento volumetrico limitato a minimi adeguamenti delle altezze interne dei locali, necessari per il rispetto dei requisiti minimi di abitabilità, e comunque fino alla concorrenza massima del **15%** del volume esistente alla data di approvazione del Piano del Parco.

4) Per gli edifici isolati, **esterni alle Zone territoriali di interesse antropico**, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza incremento di volume se non per l'adeguamento igienico, nell'osservanza, comunque, dei criteri di rilascio delle autorizzazioni paesistiche indicate all'art. 21, delle norme del parco. È ammessa la demolizione e ricostruzione parziale per minimi adeguamenti degli edifici rispetto alla viabilità. È vietata la demolizione e ricostruzione integrale salvo

i casi in cui risulti necessaria per evidenti problemi di ordine strutturale o per la sostituzione di edifici considerati turbativi del contesto paesistico-ambientale con altri più consoni ai caratteri connotativi del luogo.

5) Riedificazione dei ruderi: la riedificazione dei ruderi di fabbricati rurali è consentita, previa certificazione di conformità al piano del parco e alle seguenti condizioni:

- a) che il rudere sia identificato catastalmente;
- b) che qualora tale condizione non sussista la sagoma dell'edificio preesistente sia identificabile, anche attraverso prove documentali.

La riedificazione non dovrà in ogni caso eccedere il perimetro del sedime dell'edificio; qualora non sia possibile risalire con certezza all'altezza dell'edificio originario, la riedificazione non potrà superare le altezze di m 4.60 in gronda e 6.00 al colmo.

Gli interventi dovranno attenersi, per quanto riguarda materiali e tipologie costruttive, ai criteri generali di cui all'art. 21 del piano del parco e ai criteri di tutela dei nuclei storici **art. 20.1 del PdR.**

6) È ammessa la costruzione di nuovi **rifugi e bivacchi** in conformità al piano di settore turismo, sempre che non sia possibile il recupero di strutture edilizie esistenti. È ammesso il recupero, l'adeguamento igienico sanitario e la razionalizzazione dei volumi dei **rifugi** esistenti, anche con minimi incrementi volumetrici, comunque compresi entro il 10% dei volumi preesistenti.

7) Per gli edifici isolati e asteriscati **compresi entro le Zone di Iniziativa comunale** è previsto un ampliamento per una sola volta pari al massimo al 15-20% del volume esistente da concordare con l'Amministrazione Comunale e comunque per un massimo di 600 mc. Gli interventi dovranno attenersi, per quanto riguarda materiali e tipologie costruttive, ai criteri generali di cui all'art. 21 del piano del parco e ai criteri di tutela dei nuclei storici **art. 20.1 del PdR.**

Altezza	Allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta
7,50		si

25.f. distanza dai confini

Piano attuativo		PdC o DIA
Esterni al comparto	Interni al comparto	
-	-	mai < a 5 ml

25.g. distanza dagli edifici

Piano attuativo		PdC o DIA
Esterni al comparto	Interni al comparto	
-	-	Pari a H/2, mai < 10,00

	o in aderenza
--	---------------

25.h. distanza dalle strade

Piano attuativo		PdC o DIA
Esterni al comparto	Interni al comparto	
-	-	Secondo codice della strada o comunque > 5 mt

25.i. distanza da ambiti di piano in generale = distanza dai confini di cui al precedente punto 25.f..

In funzione delle destinazioni Aa, Ab, Ac, Ad come da successiva tabella:

Destinazioni	Distanza da edifici resid. sparsi	Distanza da ambiti omogenei					Distanza da Servizi pubblici
		Nucleo di antica formazioni	ambiti residenziali media densità	ambiti residenziali bassa densità	zone di edilizia consolidata per attività produttive	ambiti destinati all'agricoltura	
Aa	50 mt	-	-	-	-	-	
Ab	100 mt	200	200	200	200	-	200
Ac	150 mt	300	300	300	300	-	300
Ad	300 mt	500	500	500	500	-	500

Tali valori possono essere ridotti solo per quanto previsto e riportato nelle "linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" DG Sanità DDG 29/12/2005 n.20109.

Per quanto attiene la distanza tra ambiti residenziali omogenei e allevamenti esistenti comunque non intensivi, valgono le distanze previste con la concimaia e possibili riduzioni per gli allevamenti, fino a un minimo di 50 metri previa valutazione della consistenza reale della stalla, della presenza di altre abitazioni limitrofe, della previsione di sistemi atti a limitare eventuali molestie, ecc. Per eventuali specificazioni in materia di allevamenti e concimaie, si rimanda alle linee guida precedentemente menzionate e al REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE TIPO.

25.l. recinzioni

Sono ammesse recinzioni fisse, nella sola Zona di iniziativa comunale e nella Zona attrezzature e insediamenti turistici.

E' vietato in ogni altra area del Parco costruire recinzioni fisse. Le recinzioni temporanee possono essere realizzate per gli usi agro-silvo-pastorali, per la preservazione di monumenti naturali e per la sicurezza e incolumità pubblica. La tipologia delle recinzioni temporanee così come definita con apposito regolamento d'uso, approvato con deliberazione dell'Assemblea della Comunità Montana di Valle Camonica n° 16 in data 22 giugno 2007 è riportata all'allegato 9 delle norme del PdR.

25.m. parcheggi pertinenziali L. 122/89 - Parte II, Titolo IV, Capo II della L.R. 12/05.

Per i nuovi edifici, indipendentemente dall'applicazione del parametro minimo di 1 mq ogni 10 mc dovrà essere garantito il reperimento di un posto auto ogni alloggio.

25.n. disposizioni particolari

Per i fabbricati esterni all'abitato di età superiore a 50 anni e con presenza di caratteristiche storico/architettoniche, valgono le norme di cui all'art. 20.2.2 di PR Interventi di secondo livello.

In caso di cessata attività agricola, sugli edifici regolarmente accatastati, ai fini della salvaguardia del patrimonio architettonico, è ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi, salvaguardando le tipologie costruttive tradizionali e la configurazione paesaggistica delle aree di pertinenza dei fabbricati. (Per le modalità si rimanda **all'art. 27 del PdR**). Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica ed in particolare **all'art. 20.1** "criteri operativi di tutela" delle **NTA di PR**.

Nel **territorio del Parco** è vietata, ai sensi dell'art. 41, comma primo del d.lgs. 11 maggio 1999, n. 152 (Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole) la copertura dei corsi d'acqua, salvo che per comprovate ragioni di tutela della pubblica utilità.

Il rilascio ed il rinnovo di concessioni di captazione e derivazione di acque pubbliche sono subordinate al parere dell'ente gestore ai sensi dell'art. 21, comma quarto, lettera e) della l.r. 86/1983 e dell'art. 23, commi 8 e 9 quater del d.lgs. 152/1999, come modificato e integrato dall'art. 7 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 258 (Disposizioni correttive e integrative del d.lgs. 11 maggio 1999, n. 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, a norma dell'articolo 1, comma 4, della legge 24 aprile 1998, n. 128). Ai sensi delle precedenti disposizioni, l'Ente gestore verifica le captazioni e le derivazioni già assentite o comunque esistenti all'interno del Parco ed eventualmente richiede alle autorità competenti la modifica dei rilasci da effettuare dalle opere di presa qualora siano riconosciute alterazioni agli equilibri ecologici e biologici del corso d'acqua oggetto della derivazione.

Negli **Orizzonti superiori**:

- a) è vietata la realizzazione di nuovi bacini artificiali, impianti idroelettrici e condotte che comunque alterino il regime dei corsi d'acqua o modifichino l'ambiente;
- b) possono essere ammesse le captazioni o derivazioni delle sorgenti e delle acque superficiali nei limiti strettamente indispensabili per la presa degli acquedotti comunali, per le utilizzazioni idroenergetiche a servizio delle comunità locali e per il rifornimento idrico delle malghe, dei rifugi e degli edifici annessi agli impianti idroelettrici, purché resti garantita la defluenza continua e sufficiente anche nei regimi di magra e, comunque, purché non incida sull'alimentazione di Zone umide.

25.o. caratteristiche tipologiche e di finitura degli edifici in zona agricola.

Anche in conformità ai disposti del comma 4 dell'art. 59 della L.R. 12/2005, l'edificazione sarà subordinata al rispetto prescrittivo dei contenuti di cui **all'art. 8.2.8** "Cascine e/o manufatti di servizio" di cui alle **Norme 02** "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" e del parco.

25.p. In tutto l'ambito deve essere rispettato l'art. 34.2 "Installazione di nuovi apparati di ricezione" e l'art. 34.3 "Installazione di impianti di condizionamento e altri apparecchi tecnologici".

25.q. E' consentita, per una sola volta su singolo mappale, ove non esistano già, l'installazione di piccoli edifici di legno di massimo mq. 12 lordi (indicativamente potranno avere i lati di 3 o 4 metri e altezza massima in colmo 3 metri e altezza media 2,40 metri), da adibire al ricovero attrezzi od all'allevamento familiare di animali da cortile. Dovranno essere semplicemente posati al suolo su terra o battuto di cemento o altri sistemi di ancoraggio leggeri senza sottostanti vani interrati, né fondazioni.

Dovrà essere dimostrata l'effettiva necessità del manufatto e l'indisponibilità di altri edifici con la stessa funzione.

Nel caso di un unico proprietario di più mappali limitrofi non potranno essere posati ed autorizzati ricoveri attrezzi in un raggio di 300 metri tra gli stessi.

È vietata la costruzione in aderenza tra i singoli manufatti.

ART. 26 – AREE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO E DI TUTELA DEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO- AMBIENTALE ED ECOLOGICO

26.a. obiettivo del piano

Sono le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico e di rispetto dell'abitato destinate prevalentemente alle sole attività agricole di conduzione del fondo con limitate e circostanziate possibilità di trasformazione edificatoria anche per i titolati ex art. 59 L.R. 12/05 e per le quali si prevedono la tutela, il recupero e la valorizzazione.

Tale norme è integrata dai contenuti e prescrizioni dell'art. 30 – "Ambito soggetto alle norme del Parco dell'Adamello" delle NTA del PdR.

26.b. destinazioni

Destinazioni (art. 13 NTA di DP)		ammesse / non ammesse	quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile (% della slp)	Soglia dimensionale massima (mq di slp)
RESIDENZA	R			
Residenza	Ra	ammesse	Nei casi previsti	
Residenza agricola	Rb	ammesse	secondo indice specifico	
Residenza extra agricola in ambiti agricoli	Rc	ammesse	preesistente	
Residenza di servizio	Rd	non ammesse		
Residenza non riconosciuta in ambiti di piano	Re	non ammesse		

TURISTICO	T			
Aziende alberghiere	Ta	non ammesse		
Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere	Tb	non ammesse		
Attività ricettiva non alberghiera	Tc	ammesse	Nei casi previsti	
DIREZIONALE	D			
Complessi per uffici	Da	non ammesse		
Studi professionali	Db	non ammesse		
Uffici complementari ad altre attività	Dc	non ammesse		
COMMERCIALE	C			
Esercizi di vicinato	Ca	non ammesse		
Media distribuzione di vendita	Cb	non ammesse		
Grande distribuzione di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Autosaloni ed esposizioni merceologiche	Ce	non ammesse		
Pubblici esercizi	Cf	non ammesse		
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
PRODUTTIVO	P			
Produttivo extra agricolo in zona agricola	Pa	ammesse	preesistente	
Artigianato di servizio	Pb	non ammesse		
Attività non riconosciuta negli ambiti di piano	Pc	non ammesse		
Artigianato e industria	Pd	non ammesse		
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse		
Centrali idroelettriche a produzione di energia	Pg	non ammesse		
AGRICOLO	A			
Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	Aa	ammesse	secondo indice specifico	
Allevamenti zootecnici familiari	Ab	ammesse	preesistente	

Allevamenti zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse		
Allevamenti zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Serre fisse	Ae	non ammesse		
Attività agrituristica	Af	ammesse	100	
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S			
Discoteche e sale da ballo	Sa	non ammesse		
Attrezzature culturali per lo spettacolo	Sb	non ammesse		
Parcheggi privati	Sc	ammesse		
Attrezzature sportive	Sd	non ammesse		
Attrezzature sportive spettacolari	Se	non ammesse		
Attrezzature per la salute	Sf	non ammesse		
SERVIZI PUBBLICI	SP			
Parcheggi pubblici	SPa	ammesse		
Verde pubblico	SPb	ammesse		
Scuola per l'istruzione inferiore	SPc	non ammesse		
Servizi pubblici di livello comunale	SPd	non ammesse		
Attrezzature pubbliche d'interesse generale	SPe	non ammesse		
Impianti d'interesse generale	SPf	ammesse		

26.c. standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

26.d. modalità di intervento

Destinazioni		manut. ordin. straord.	restauro e ris. conser.	ristrutturaz. edilizia	ristrutturaz. urbanis.	ampliamento	riconversione	ricostruzione	cambio destin d'uso	nuova costruzione
RESIDENZA	R									
Residenza agricola	Rb	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	-	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
Residenza extra agricola in ambiti	Rc	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	-	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	-	-

agricoli										
PRODUTTIVO	P									
Produttivo extra agricolo in zona agricola	Pa	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	-	PdC/DIA	-	PdC/DIA	-	-
AGRICOLO	A									
Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	Aa	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	-	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
Allevamenti zootecnici familiari	Ab	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	-	PdC/DIA	PdC/DIA	
Attività agrituristica	Af	PdC/DIA								
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S									
Parcheggi privati	Sc	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
SERVIZI PUBBLICI	SP									
Parcheggi pubblici	SPa	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	-	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
Verde pubblico	SPb	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	-	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA
Impianti d'interesse generale	SPf	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA	-	PdC/DIA	PdC/DIA	PdC/DIA

L'applicazione delle modalità di intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.

PA = Piano attuativo: piano di recupero, piano particolareggiato e piano di lottizzazione

PdC = Permesso di costruire

DIA = Denuncia Inizio Attività

PCC = Permesso di costruire convenzionato

26.e - PARAMETRI EDILIZI per aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico

Ogni intervento edilizio deve essere condotto nel rispetto dei caratteri architettonici e dell'ambiente tradizionali, sia nella scelta dei materiali e delle finiture, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche e architettoniche;

In assenza di piano attuativo e di concessione edilizia convenzionata sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come riportato all'art. 20.2.1 interventi di primo livello dei nuclei storici delle norme del PdR.

È ammessa la demolizione e ricostruzione parziale per minimi adeguamenti degli edifici rispetto alla viabilità. È vietata la demolizione e ricostruzione integrale, previa verifica con l'ufficio tecnico, salvo i casi in cui risulti necessaria per evidenti problemi di ordine strutturale o per la sostituzione di edifici considerati turbativi del contesto paesistico-ambientale con altri più consoni ai caratteri connotativi del luogo.

1) Nelle zone a prati terrazzati **compresi entro l'Orizzonte del paesaggio antropico** l'area potrà essere computata ai fini volumetrici e di copertura per l'insediamento di attività agricole in "zona agricola produttiva", utilizzando gli indici di questi ultimi ambiti.

2) Nelle zone a prati terrazzati **compresi entro l'Orizzonte del paesaggio antropico** è consentito il miglioramento dell'accessibilità secondo quanto previsto dal Parco ed è concesso fino alla concorrenza massima del **15%** del volume esistente alla data di approvazione del Piano del Parco un ampliamento per una sola volta e comunque al massimo di **250 mc.** per edificio indipendentemente dal frazionamento delle proprietà con la parziale o totale riconversione in residenza qualora tale destinazione venga svolta a servizio dell'attività agricola part-time o comunque alla conservazione della produttività delle aree agricole pertinenti dell'edificio. Tale intervento deve essere realizzato in conformità con la norma del parco attraverso un piano attuativo o un convenzionamento con l'amministrazione tramite il Permesso di costruire convenzionato così come previsto **all'art 14 delle norme PdR.**

3) Nelle zone a prati terrazzati **compresi entro l'Orizzonte del paesaggio alpestre**, è prevista una accessibilità veicolare limitata e controllata, secondo le disposizioni del Parco e un'urbanizzazione limitata agli aspetti igienico-sanitari. Non è ammessa nuova edificazione, salvo che per attrezzature funzionali alla fruizione turistica del Parco laddove previste dal Piano; sono comunque ammessi interventi edilizi di recupero del patrimonio esistente, con esclusione della ristrutturazione urbanistica, anche con incremento volumetrico limitato a minimi adeguamenti delle altezze interne dei locali, necessari per il rispetto dei requisiti minimi di abitabilità, e comunque fino alla concorrenza massima del **15%** del volume esistente alla data di approvazione del Piano del Parco.

4) Per gli edifici isolati, **esterni alle Zone territoriali di interesse antropico**, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza incremento di volume se non per l'adeguamento igienico, nell'osservanza, comunque, dei criteri di rilascio delle autorizzazioni paesistiche indicate all'art. 21, delle norme del parco. È ammessa la demolizione e ricostruzione parziale per minimi adeguamenti degli edifici rispetto alla viabilità. È vietata la demolizione e ricostruzione integrale salvo i casi in cui risulti necessaria per evidenti problemi di ordine strutturale o per la sostituzione di edifici considerati turbativi del contesto paesistico-ambientale con altri più consoni ai caratteri connotativi del luogo.

5) Riedificazione dei ruderi: la riedificazione dei ruderi di fabbricati rurali è consentita, previa certificazione di conformità al piano del parco e alle seguenti condizioni:

- c) che il rudere sia identificato catastalmente;
- d) che qualora tale condizione non sussista la sagoma dell'edificio preesistente sia identificabile, anche attraverso prove documentali.

La riedificazione non dovrà in ogni caso eccedere il perimetro del sedime dell'edificio; qualora non sia possibile risalire con certezza all'altezza dell'edificio originario, la riedificazione non potrà superare le altezze di m 4.60 in gronda e 6.00 al colmo.

Gli interventi dovranno attenersi, per quanto riguarda materiali e tipologie costruttive, ai criteri generali di cui all'art. 21 del piano del parco e ai criteri di tutela dei nuclei storici **art. 20.1 del PdR.**

6) È ammessa la costruzione di nuovi **rifugi e bivacchi** in conformità al piano di settore turismo, sempre che non sia possibile il recupero di strutture edilizie esistenti. È ammesso il recupero, l'adeguamento igienico sanitario e la razionalizzazione dei volumi dei **rifugi** esistenti, anche con minimi incrementi volumetrici, comunque compresi entro il 10% dei volumi preesistenti.

7) Per gli edifici isolati e asteriscati **compresi entro le Zone di Iniziativa comunale** è previsto un ampliamento per una sola volta pari al massimo al 15-20% del volume esistente da concordare con l'Amministrazione Comunale e comunque per un massimo di 600 mc. Gli interventi dovranno attenersi, per quanto riguarda materiali e tipologie costruttive, ai criteri generali di cui all'art. 21 del piano del parco e ai criteri di tutela dei nuclei storici **art. 20.1 del PdR.**

Altezza	Allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta	
7,50	-	si	

26.f. distanza dai confini

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
-	-	mai < a 5 ml

26.g. distanza dagli edifici

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
-	-	Pari a H/2, mai < 10,00 o in aderenza

26.h. distanza dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
-	-	Secondo codice della strada o comunque > 5 mt

26.i. distanza da ambiti di piano in generale = distanza dai confini di cui al precedente punto 26f..

In funzione delle destinazioni Aa, Ab, Ac, come da successiva tabella:

Destinazioni	Distanza da edifici resid. Sparsi	Distanza da ambiti omogenee					Distanza da Servizi pubblici
		Nucleo di antica formazione	ambiti residenziali media densità	ambiti residenziali bassa densità	zone di edilizia consolidata per attività produttive	ambiti destinati all'agricoltura	
Aa	50 mt	-	-	-	-	-	
Ab	100 mt	200	200	200	200	-	200
Ac	150 mt	300	300	300	300	-	300
Ad	300 mt	500	500	500	500	-	500

Tali valori possono essere ridotti solo per quanto previsto e riportato nelle "linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" DG Sanità DDG 29/12/2005 n. 20109.

Per quanto attiene la distanza tra ambiti residenziali omogenei e allevamenti esistenti comunque non intensivi, valgono le distanze previste con la concimaia e possibili riduzioni per gli allevamenti, fino a un minimo di 50 metri previa valutazione della consistenza reale della stalla, della presenza di altre abitazioni limitrofe, della previsione di sistemi atti a limitare eventuali molestie, ecc. Per eventuali specificazioni in materia di allevamenti e concimaie, si rimanda alle linee guida precedentemente menzionate e al REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE TIPO.

26.l. recinzioni

Sono ammesse recinzioni fisse, nella sola Zona di iniziativa comunale e nella Zona attrezzature e insediamenti turistici.

E' vietato in ogni altra area del Parco costruire recinzioni fisse. Le recinzioni temporanee possono essere realizzate per gli usi agro-silvo-pastorali, per la preservazione di monumenti naturali e per la sicurezza e incolumità pubblica. La tipologia delle recinzioni temporanee così come definita con apposito regolamento d'uso, approvato con deliberazione dell'Assemblea della Comunità Montana di Valle Camonica n° 16 in data 22 giugno 2007 è riportata all'allegato 9 delle norme del PdR.

26.m. parcheggi pertinenziali L. 122/89 - Parte II, Titolo IV, Capo II della L.R. 12/05.

Per i nuovi edifici, indipendentemente dall'applicazione del parametro minimo di 1 mq ogni 10 mc dovrà essere garantito il reperimento di un posto auto ogni alloggio.

26.n. disposizioni particolari

Per i fabbricati esterni all'abitato di età superiore a 50 anni e con presenza di caratteristiche storico/architettoniche, valgono le norme di cui all'art. 20.2.2 di PR Interventi di secondo livello.

In caso di cessata attività agricola, sugli edifici regolarmente accatastati, ai fini della salvaguardia del patrimonio architettonico, è ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi, salvaguardando le tipologie costruttive tradizionali e la configurazione paesaggistica delle aree di pertinenza dei fabbricati. (Per le modalità si rimanda **all'art. 27 del PdR**). Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica ed in particolare **all'art. 20.1** "criteri operativi di tutela" delle **NTA di PR**.

Nel **territorio del Parco** è vietata, ai sensi dell'art. 41, comma primo del d.lgs. 11 maggio 1999, n. 152 (Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole) la copertura dei corsi d'acqua, salvo che per comprovate ragioni di tutela della pubblica utilità.

Il rilascio ed il rinnovo di concessioni di captazione e derivazione di acque pubbliche sono subordinate al parere dell'ente gestore ai sensi dell'art. 21, comma quarto, lettera e) della l.r. 86/1983 e dell'art. 23, commi 8 e 9 quater del d.lgs. 152/1999, come modificato e integrato dall'art. 7 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 258 (Disposizioni correttive e integrative del d.lgs. 11 maggio 1999, n. 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, a norma dell'articolo 1, comma 4, della legge 24 aprile 1998, n. 128). Ai sensi delle precedenti disposizioni, l'Ente gestore verifica le captazioni e le derivazioni già assentite o comunque esistenti all'interno del Parco ed eventualmente richiede alle autorità competenti la modifica dei rilasci da effettuare dalle opere di presa qualora siano riconosciute alterazioni agli equilibri ecologici e biologici del corso d'acqua oggetto della derivazione.

Negli **Orizzonti superiori**:

- a) è vietata la realizzazione di nuovi bacini artificiali, impianti idroelettrici e condotte che comunque alterino il regime dei corsi d'acqua o modifichino l'ambiente;
- b) possono essere ammesse le captazioni o derivazioni delle sorgenti e delle acque superficiali nei limiti strettamente indispensabili per la presa degli acquedotti comunali, per le utilizzazioni idroenergetiche a servizio delle comunità locali e per il rifornimento idrico delle malghe, dei rifugi e degli edifici annessi agli impianti idroelettrici, purché resti garantita la defluenza continua e sufficiente anche nei regimi di magra e, comunque, purché non incida sull'alimentazione di Zone umide.

26.o. caratteristiche tipologiche e di finitura degli edifici in zona agricola.

Anche in conformità ai disposti del comma 4 dell'art. 59 della L.R. 12/2005, l'edificazione sarà subordinata al rispetto prescrittivo dei contenuti di cui **all'art. 8.2.8** "Cascine e/o manufatti di servizio" di cui alle **Norme 02** "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" e del parco.

26.p. In tutto l'ambito deve essere rispettato **l'art. 34.2** "Installazione di nuovi apparati di ricezione" e **l'art. 34.3** "Installazione di impianti di condizionamento e altri apparecchi tecnologici".

26.q. E' consentita, per una sola volta su singolo mappale, ove non esistano già, l'installazione di piccoli edifici di legno di massimo mq. 12 lordi (indicativamente potranno avere i lati di 3 o 4 metri e altezza massima in colmo 3 metri e altezza media 2,40 metri), da adibire al ricovero attrezzi. Dovranno essere semplicemente posati al suolo su terra o battuto di cemento o altri sistemi di ancoraggio leggeri senza sottostanti vani interrati, né fondazioni.

Dovrà essere dimostrata l'effettiva necessità del manufatto e l'indisponibilità di altri edifici con la stessa funzione.

Nel caso di un unico proprietario di più mappali limitrofi non potranno essere posati ed autorizzati ricoveri attrezzi in un raggio di 300 metri tra gli stessi.

È vietata la costruzione in aderenza tra i singoli manufatti.

ART. 27 – EDIFICI ESISTENTI IN AREA AGRICOLA NON ADIBITI AD USO AGRICOLO

La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo, nelle singole zone agricole previste dal Piano delle Regole:

Aree agricole: coltivazione, pascolo, rimboschimento, aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico.

Interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso sono ammessi entro **l'Orizzonte del paesaggio antropico** e negli **Orizzonti superiori** solo in funzione di fruibilità turistica convenzionata con l'Ente gestore Parco; restano comunque ferme le disposizioni degli artt. 18, 19, 20, 21, per gli edifici compresi entro riserve naturali delle Norme del Parco dell'Adamello.

E' ammessa la costruzione di nuovi rifugi e bivacchi in conformità al piano di settore turistico, sempre che non sia possibile il recupero di strutture edilizie esistenti.

Nel rispetto dei commi precedenti possono essere oggetto della nuova disciplina solamente i fabbricati legalmente edificati o assentiti; si considerano edifici soggetti alla presente disciplina solamente quelli che hanno superficie lorda di pavimento di almeno 15 mq alla data di adozione delle presenti norme.

Le modalità d'intervento riguardanti gli ampliamenti possono essere applicate una sola volta per ogni singolo edificio, con esclusione per i **piccoli edifici di legno**. I manufatti con superficie lorda di pavimento inferiore a 15 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.

La superficie lorda di pavimento riferita ai singoli edifici è quella riscontrabile alla data di adozione delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti in ciascuna zona e nel rispetto dei commi precedenti e delle norme del Parco dell'Adamello, è consentito:

- ✚ l'ampliamento del 15% della superficie lorda di pavimento fino ad un massimo di 250 mq per la residenza e di 500 mq per attività turistico ricettiva. Ogni altra destinazione è vietata.
- ✚ il cambiamento di destinazione d'uso, da agricola a residenziale o turistica, previa verifica di dismissione dell'attività agricola da oltre 5 anni da documentare, è possibile nel rispetto del maggior aumento di fabbisogno di standard come riportato all'art. 15 delle NTA del PdS.

L'applicazione del parametro minimo di 1 mq ogni 10 mc dovrà comunque garantire la dotazione minima di un posto auto ogni alloggio.

Anche in conformità ai disposti del comma 4 dell'art. 59 della L.R. 12/05, l'edificazione ivi compresi gli interventi sul patrimonio esistente, saranno subordinati al rispetto prescrittivo dei contenuti di cui all'art. 8.2.8 "Cascine e/o manufatti di servizio" di cui alle **Norme 02** "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

Gli ampliamenti sono soggetti alle seguenti norme:

- ✚ Nel caso gli edifici accessori non adibiti all'uso agricolo siano in contrasto con un corretto inserimento paesaggistico o richiedano interventi di mitigazione ambientale, potranno essere demoliti ed accorpati all'edificio principale a condizione che tale edificio sia ubicato nel raggio di 100 mt. dal sedime dell'edificio demolito. La traslazione e l'accorpamento degli edifici pertinenziali non è consentita nelle zone 4 dello studio geologico ed idrogeologico del territorio.
- ✚ Gli edifici, qualora risultassero inseriti ambientalmente in modo contrastante con il contesto paesistico, dovranno essere sottoposti ad un insieme sistematico di interventi volti alla riqualificazione ambientale ed alla valorizzazione paesaggistica anche con la loro traslazione all'interno del terreno di proprietà ed entro un raggio di 30 mt dal sedime dell'edificio preesistente al fine di conseguire un migliore inserimento ambientale. La demolizione dell'edificio o delle porzioni di edificio da traslare o demolire, dovrà essere garantita con idonea garanzia fideiussoria pari al valore dell'immobile da demolire con un minimo inderogabile di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00). La garanzia fidejussoria verrà svincolata a seguito di verbale di accertamento dell'avvenuta demolizione. In difetto della demolizione dell'edificio da traslare o accorpare da parte del proprietario, il Comune è abilitato ad effettuare la demolizione dell'immobile, previo preavviso, utilizzando la fideiussione.
- ✚ Gli edifici esistenti in classe 4 dello studio geologico ed idrogeologico del territorio potranno essere oggetto di trasferimento volumetrico, nel rispetto delle volumetrie preesistenti localizzandoli all'esterno delle aree di rischio nella zona immediatamente adiacente.
- ✚ Le alberature significative esistenti dovranno essere adeguatamente rappresentate nelle tavole progettuali per il rilascio del permesso di costruire. In via di principio le stesse dovranno essere mantenute, tuttavia eventuali alberature che dovessero essere eliminate, esclusivamente per l'ampliamento dell'edificio esistente, dovranno essere sostituite, nell'area di pertinenza, da essenze adulte della medesima specie.
- ✚ La progettazione dei nuovi interventi edilizi dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in corpi di fabbrica semplici. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate con una pendenza compresa tra il 27% ed il 40%.
- ✚ Ogni intervento edilizio interessante edifici non adibiti all'uso agricolo dovrà essere dotato di idoneo sistema di raccolta fognario conforme alle normative vigenti in materia.

ART. 28 – ATTIVITÀ AGRITURISTICA

Per la definizione della disciplina sull'agriturismo si rimanda alla Legge n. 96/2006 e alla L.R. n. 10/2007.

Lo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto della legge e dei regolamenti vigenti, è compatibile con le norme di Piano.

Nei limiti consentiti dalle norme di zona, di Piano del Parco, e nel rispetto dei criteri di rilascio delle autorizzazioni paesistiche, sono ammessi gli interventi edilizi di recupero per la realizzazione delle attrezzature ricettive agrituristiche.

Per gli edifici esistenti, in ciascuna zona, nel rispetto dei commi precedenti e delle norme del Parco, è consentito l'ampliamento della superficie lorda di pavimento così come riportato all'art. 27 "Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad uso agricolo".

ART. 29 – AMBITI – IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI

In attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, sono ambiti destinati ai servizi pubblici del comune quali: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo, verde pubblico attrezzato per il gioco e gioco sportivo, giardini e parchi, attrezzature sportive non spettacolari, chiese e servizi parrocchiali, unità sanitarie, ambulatori, centri sociali, biblioteche popolari e parcheggi.

I simboli contenuti nelle tavole del P.G.T. e relativi alle diverse categorie di attrezzature hanno valore indicativo.

La destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti sopra citati, sarà definita dal Consiglio Comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative.

I singoli interventi dovranno essere preceduti da studio planivolumetrico o da piano particolareggiato estesi a tutta l'area retinata.

E' prevista l'acquisizione di tutte le aree degli ambiti S.P. da parte del Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali e delle aree destinate alla realizzazione e gestione da parte di privati - con le prescrizioni e modalità di cui all'articolo 4.5 delle NTA di PS- di attrezzature sportive.

Le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico già esistenti negli ambiti- immobili destinati a servizi sono vincolate alle destinazioni indicate nel presente articolo e non sono soggette ad esproprio.

All'interno dei perimetri delle lottizzazioni convenzionate l'ubicazione degli ambiti SP ha, nella planimetria di P.G.T., carattere indicativo.

Il progetto di attuazione di una lottizzazione convenzionata dovrà comprendere anche lo studio planivolumetrico delle attrezzature relative agli ambiti - immobili destinati a servizi la quale sarà dimensionata secondo le percentuali individuate all'art. 9, comma 3, della L.R.12/2005 e successive modifiche o secondo la maggiore misura risultante dalle tavole di P.G.T. e/o dell'art. 18 delle NTA di DP, e dovrà essere accorpata e investire le aree maggiormente coincidenti con quelle che nelle planimetrie di P.G.T. sono indicativamente destinate a zona S.P..

ART. 30 – AMBITO SOGGETTO ALLE NORME DEL PARCO DELL'ADAMELLO

Obiettivi

Il piano riconosce e riporta in tutte le tavole gli elementi specificati nell'art. 15 delle NTA del Parco dell'Adamello. In particolar modo riconosce all'interno del perimetro comunale:

-  Il confine del Parco Regionale dell'Adamello.
-  Il confine del Parco Naturale dell'Adamello.
-  L'Orizzonte del paesaggio antropico: comprende le aree di insediamento urbano, esistenti e di espansione, le aree tradizionalmente destinate

all'agricoltura e alla pastorizia, l'edificato rurale più o meno aggregato, nonché le aree naturalistiche, in particolare boschive, maggiormente influenzate dalla presenza dell'uomo. Nel suo insieme, l'Orizzonte del paesaggio antropico comprende le aree dove è consentita la tradizionale fruizione antropica e la trasformazione controllata dell'ambiente e del paesaggio.

- ✚ L'Orizzonte del paesaggio alpestre: comprende le aree naturali e di interesse naturalistico, costituite prevalentemente da boschi e prati, dove minore è l'influenza antropica, e da riserve naturali a diverso grado e tipo di tutela. Comprende altresì aree scarsamente edificate tradizionalmente destinate all'agro-selvicoltura e pastorizia. Nel suo insieme, comprende zone di tutela di carattere conservativo, con trasformazione e fruizione antropica limitata.
- ✚ Zona di iniziativa comunale.
- ✚ Zona prati terrazzati.
- ✚ Zone umide e torbiere e SIC.
- ✚ Riserve naturali parziali zoologico-forestali "Frisozzo-Re di Castello".

Prescrizioni

Le seguenti prescrizioni integrano le norme del PGT.

Zona di iniziativa comunale

Le aree comprese in questa zona sono destinate agli insediamenti urbani, turistici e produttivi e relativi standards, e all'agricoltura così come riportato nelle tavole specifiche e nelle relative norme di piano.

All'interno delle zone:

- ✚ deve essere recuperato il patrimonio edilizio esistente secondo le modalità previste nei criteri generali di cui **all'art. 20.1** "criteri operativi di tutela" delle **NTA di PR**;
- ✚ Ogni intervento edilizio deve essere condotto nel rispetto dei caratteri architettonici e dell'ambiente del Parco, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche ed architettoniche, sia nella scelta dei materiali da costruzione, sia nella progettazione ed utilizzazione degli spazi aperti secondo le modalità previste nei criteri generali di cui **all'art. 20.1** "criteri operativi di tutela" delle **NTA di PR**.

Zona prati terrazzati

La zona è destinata alla conservazione e sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali tradizionali e al recupero, anche con trasformazioni controllate, del patrimonio edilizio esistente, quale risorsa economica della popolazione, in funzione del mantenimento dell'ambiente e del paesaggio montano e in funzione di presidio umano. Gli interventi di recupero e di trasformazione assumono contenuti diversi a seconda che la zona sia compresa nell'Orizzonte del paesaggio antropico, o negli Orizzonti superiori.

All'interno della Zona prati terrazzati:

- ✚ è promossa la conservazione e lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali tradizionali e le attività agrituristiche;
- ✚ è promosso il recupero paesistico e dell'edificato esistente, anche tramite trasformazione d'uso in destinazioni turistico-residenziali, nel rispetto dei criteri generali di cui **all'art. 20.1** "criteri operativi di tutela" delle **NTA di PR**;

- ✚ è garantito il mantenimento a prato o coltivo degli spazi aperti, ovvero la loro trasformazione in termini naturali, mediante rimboschimento, imboschimento, tutela delle aree di rinnovazione spontanea.
- ✚ ogni intervento edilizio deve essere condotto nel rispetto dei caratteri architettonici e dell'ambiente tradizionali, sia nella scelta dei materiali e delle finiture, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche e architettoniche nel rispetto dei criteri generali di cui **all'art. 20.1** "criteri operativi di tutela" delle **NTA di PR**;
- ✚ deve essere garantita la conservazione rigorosa degli spazi aperti, con divieto di recinzioni fisse, di trasformazione a giardino, di piantumazione con specie ornamentali o comunque non autoctone;
- ✚ è prescritto il mantenimento dei terrazzamenti e relativi muri di sostegno, di ogni altro elemento caratteristico tradizionale del paesaggio; è comunque consentito, per le aree comprese entro l'Orizzonte del paesaggio antropico, l'impianto di frutteti e di altre colture agricole specializzate, nei limiti previsti dal piano del Parco dell'Adamello.

Zone umide e torbiere e SIC

Le Zone umide sono ambienti il cui ecosistema complesso è sottoposto a specifica tutela in funzione scientifica, culturale, educativa. La tutela è estesa, secondo le norme del parco e della legislazione vigente alle acque di alimentazione della zona.

- ✚ E' vietato qualsiasi nuovo intervento di manomissione, drenaggio, escavazione che alteri l'equilibrio delle Zone umide e torbiere e dell'habitat 7140 "Torbiere di transizione e instabili", ivi compreso qualsiasi intervento di captazione, anche parziale, delle sorgenti e delle acque di alimentazione.
- ✚ E' altresì vietato ogni intervento o comportamento che possa determinare peggioramento o alterazione delle qualità e composizione delle acque delle Zone umide e torbiere e dell'habitat 7140 "Torbiere di transizione e instabili".
- ✚ E' vietata la realizzazione di nuovi manufatti di qualsiasi tipo, in particolare edifici o strade, per una fascia di rispetto di 15 metri dal limite di Zona umida e Torbiera come individuata nella planimetria generale di PTC del Parco dell'Adamello (art. 37 NTA PTC Parco).
- ✚ E' vietato lo sfruttamento delle torbiere.
- ✚ Nell'area interna al SIC ed in tutta la porzione di territorio a monte dello stesso, caratterizzata dal deflusso delle acque che alimenta la falda, dovranno essere evitati tutti gli interventi che influenzino le caratteristiche delle acque presenti garantendone provenienza, modalità di circolazione e composizione.
- ✚ È vietata la realizzazione di fossi di drenaggio che, se esistenti, dovranno essere chiusi o limitati, curando che la vegetazione esterna alla torbiera sia continua e che non vi si immettano piccoli corsi d'acqua con trasporto solido rilevante o con carico di nutrienti.
- ✚ Dovrà essere pianificato rigorosamente l'accesso ed evitato il calpestamento incontrollato della vegetazione evitando l'eventuale transito del bestiame nell'area della torbiera.
- ✚ Dovrà essere controllato lo smaltimento ed il deflusso dei reflui e dei liquidi fognari e dei pozzi perdenti prevedendo un programma di monitoraggio biologico e chimico.
- ✚ Dovrà essere monitorata e controllata l'invasione da parte delle specie erbacee o legnose della vegetazione periferica.

- ✚ È vietato qualsiasi nuovo intervento di manomissione, drenaggio, escavazione che alteri l'equilibrio delle Zone umide e torbiere e dell'habitat 7140 "Torbiere di transizione e instabili", ivi compreso qualsiasi intervento di captazione, anche parziale, delle sorgenti e delle acque di alimentazione.

Riserve naturali parziali zoologico-forestali "Frisozzo-Re di Castello"

Le riserve naturali parziali zoologico-forestali sono caratterizzate da popolamenti animali, particolarmente diversificati o interessanti per la presenza di specie sensibili o sedentarie anche minacciate, inseriti in ambienti vegetazionali climatici o comunque molto maturi da mantenere nell'attuale assetto strutturale;

Nelle riserve naturali parziali è fatto divieto di:

- ✚ realizzare nuovi edifici, nonché attuare interventi in quelli esistenti non finalizzati all'ordinaria e straordinaria manutenzione, al consolidamento, restauro o ristrutturazione edilizia, senza demolizione, che non comportino modifiche di superficie o di sagoma o delle destinazioni d'uso. Sono fatti salvi gli adeguamenti funzionali alla applicazione della D.G.R. n. VI/42036 del 19 marzo 1999 (Linee guida per l'applicazione del D.P.R. 14 gennaio 1997, n. 54, alla trasformazione del latte negli alpeggi della Regione Lombardia). Con esclusione delle riserve naturali parziali biologiche e degli Ambiti di tutela biologica inclusi nella riserva naturale "Adamello", è consentito l'ampliamento dei rifugi esistenti o la realizzazione di nuovi rifugi nell'osservanza di quanto disposto dalle norme del parco dell'Adamello;
- ✚ aprire nuove strade, asfaltare o ampliare quelle esistenti, fatta salva la realizzazione di nuove piste di servizio agro-silvo-pastorale purché previste dal piano della riserva;
- ✚ realizzare nuovi impianti di risalita e piste da sci al di fuori dei perimetri individuati nella planimetria generale di Piano e ricadenti nella riserva naturale, nonché individuati nell'apposito piano di settore. La realizzazione di impianti di risalita in sorvolo delle riserve naturali parziali biologiche di cui al precedente art. 15, comma secondo, è consentita purché non siano previste strutture portanti e accessorie all'interno del perimetro delle stesse;
- ✚ realizzare nuove derivazioni o captazioni di acqua ed attuare interventi che modifichino il regime idrico o la composizione delle acque, fatti salvi i prelievi temporanei funzionali alle attività di malga e di gestione dei rifugi.

ART. 31 - AMBITI E PERIMETRAZIONI "DI RISPETTO"

Sono le parti del territorio oggetto di vincolo di inedificabilità totale o parziale come di seguito specificato in funzione della peculiarità a carattere ambientale, di sicurezza, di igiene pubblica.

31.1 - PERIMETRAZIONE DI PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE

Negli ambiti di rispetto stradale indicate graficamente nelle planimetrie di piano, non è consentita alcuna costruzione fuori terra. Le costruzioni interrato potranno essere autorizzate previo atto unilaterale, registrato e trascritto, da parte della proprietà, con effetto per gli aventi causa d'impegno a non richiedere alcun indennizzo in caso di utilizzo pubblico per il maggior valore (derivante dall'opera) dell'area.

Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante.

Le strade individuate nel PGT hanno valore di indicazione fino alla redazione del Progetto Preliminare specifico o del Piano Attuativo che le contiene.

Le strade sono classificate secondo la seguente gerarchia:

- ✚ Strade con funzione intercomunale con sezione minima di ml. 15,00 e con ml. 30,00 di fascia di rispetto a partire dal ciglio stradale;
- ✚ Strade primarie con funzione comunale per traffico di scorrimento veloce con sezione minima di ml. 11,00;
- ✚ Strade secondarie con funzione comunale per traffico locale. Tali strade sono individuate parzialmente nelle tavole di PGT, l'individuazione specifica sarà fatta negli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.

Gli elaborati del Piano Viario dovranno normare per le varie classi di strade:

- ✚ - le caratteristiche tecniche
- ✚ - le intersezioni
- ✚ - le distanze tra gli accessi.

Non saranno ammissibili interventi che non prevedano una corretta regimazione delle acque o che, provocando sterri e/o riporti di terreno, non prevedano dettagliate modalità e tempi di ripristino dell'ambiente circostante mediante la ricostituzione della vegetazione arborea e della cotica erbosa preesistenti alle opere medesime.

31.2 - PERIMETRAZIONE A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

In questa zona gli interventi di nuova costruzione, o riguardanti gli edifici esistenti sono consentiti previa le analisi di cui allo studio geologico allegato e previa l'osservanza di quanto previsto dalla D.G.R. 7/12693 del 10 aprile 2003.

Per quanto riguarda l'area di rispetto per sorgenti o pozzi di emungimento è di ml 200 di raggio dal punto di captazione e la zona di tutela assoluta è di ml 10 di raggio dallo stesso (D.L. 11/05/1999 n. 152 art. 21 comma 4-7 e D.L. 18-08-2000 n. 258).

Per eventuali interventi previsti o già esistenti di adeguamento interni alla fascia di rispetto delle sorgenti, dovranno essere rispettati i requisiti costruttivi per condotti fognari come previsti dalla normativa vigente (a tenuta con doppia tubazione a camicia) ai sensi della delibera 4.2.77 del CITAI, del D.L.gs 152/99 e dalla D.G.R. 10.4.2003 n. 7/12693, convogliando il loro recapito in pubblica fognatura.

Per le aree di rispetto dagli elettrodotti, si rimanda alla normativa in vigore D.P.C.M. del 23/04/92 art. 5, poi al D.P.C.M. 8/07/2003.

31.3 - PERIMETRAZIONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Sono così denominate le aree destinate a cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso e destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

CIMITERO di	AREA DI RISPETTO ml
Cedegolo e della frazione Grevo	50,00 ml

Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esso complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica Amministrazione inerenti la custodia e la gestione della struttura principale.

Gli edifici esistenti e legittimamente realizzati, nella fascia di rispetto cimiteriale oltre alla manutenzione straordinaria ed alla ristrutturazione edilizia, potranno effettuare ampliamenti non superiori al 10% della superficie esistente all'interno della fascia medesima una volta soltanto tale da evitare di ridurre la distanza di rispetto con il cimitero.

È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

ART. 32 – AMBITO A TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

Comprendono gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale (nn. 01, 02, 03, 04).

Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche norme tecniche di attuazione già previste nelle **“Norme tecniche documento di piano con condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano”**.

In assenza di preventiva approvazione dei Piani Attuativi previsti, per gli immobili di cui agli ambiti individuati, saranno consentiti solo interventi di primo, secondo livello di cui all'art. **20.2.1-20.2.2 del PdR** con il mantenimento delle destinazioni e dei parametri edilizi esistenti.

Per gli ambiti di trasformazione interferenti con le aree di salvaguardia dei pozzi o delle opere di captazione del pubblico acquedotto si dovrà procedere con la corretta applicazione della D.G.R. 7/12693/03 (Decreto legislativo 11 maggio 1999, n.152 e successive modifiche, art 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano).

Per gli ambiti di trasformazione interferenti con il Reticolo Idrico Minore e Principale si rimanda alla corretta applicazione della Normativa di Polizia Idraulica così come individuata nello studio del “Reticolo Idrografico del territorio comunale e Norme di Polizia Idraulica” (D.G.R. 7/7868/02 integrata con D.G.R. 7/13950/03) approvato con parere favorevole dello STER di Brescia n.113 del 16 maggio 2006

In tutto l'ambito deve essere rispettato l'art. **34.2** “Installazione di nuovi apparati di ricezione” e l'art. **34.3** “Installazione di impianti di condizionamento e altri apparecchi tecnologici”.

ART. 33 – AMBITO A NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il Piano delle Regole individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica, per le quali valgono le norme di cui allo studio geologico condotto e redatto dalla soc “Cogeo s.n.c.”.

Le aree a non trasformazione urbanistica si dividono in due categorie:

33.1 - AMBITO A NON TRASFORMAZIONE PER CONTROLLO URBANISTICO

Sono le aree contigue agli ambiti urbanizzati, soprattutto recenti, o alle previsioni di trasformazione per le quali non è prevista modifica delle condizioni di fatto al fine di preservare tali porzioni di territorio a future, dettagliate modalità di controllo e di utilizzo coerente con i processi di sviluppo.

Per gli edifici esistenti valgono le prescrizioni **dell'art. 26** "Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico" delle **NTA di PR**. Per gli edifici esistenti con destinazione agricola dismessa valgono le possibilità d'intervento di cui **all'art. 27** "Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad uso agricolo" delle **NTA di PR**.

33.2 - AMBITO A NON TRASFORMAZIONE PER TUTELA ASSOLUTA

Sono le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di rischio, di localizzazione in prossimità a beni storico-culturali e paesaggistici significativi o coincidenti con i medesimi, non funzionali all'attività agricola e che per oggettive condizioni di fatto siano inidonee agli usi urbanistici.

Per tali aree è consentito, la dove compatibile con le condizioni intrinseche e del contesto, l'utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni stabili dello stato di fatto fatta salva la possibilità, paesisticamente da verificare, di rimboschimento.

Per gli edifici esistenti valgono le prescrizioni **dell'art. 26** "Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico" **NTA di PR**. Per gli edifici esistenti con destinazione agricola dismessa valgono le possibilità d'intervento di cui **all'art. 27** "Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad uso agricolo" **NTA di PR**.

ART. 34 - NORME PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FISSI PER TELECOMUNICAZIONE E/O RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E ALTRI APPARECCHI TECNOLOGICI

34.1 - INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI FISSI DI TELECOMUNICAZIONE

Ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 11 del 11/05/01, vengono individuate le aree in cui è possibile l'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la televisione.

Tali aree sono sottoposte alla specifica normativa regionale sopra richiamata e successivi aggiornamenti e riguardano le porzioni di territori non ricadenti nelle classi di sensibilità paesistica alta di cui alla tavola specifica o comunque in prossimità di componenti della rilevanza paesistica così come indicate dal piano.

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

34.2 - INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI FISSI DI RICEZIONE RADIO TELEVISIVA

a) Principi generali per l'installazione delle antenne

L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge a tutela della sicurezza degli impianti.

Restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico e i procedimenti edilizi.

b) Impianti centralizzati

Per tutti gli immobili, composti da più unità abitative, siano essi di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione generale, che installano antenne per la ricezione dei programmi tv e/o informazioni telematiche, è richiesta prescrivibilmente la centralizzazione di tutti gli apparati per la ricezione satellitare se previsti, oppure la predisposizione edilizia alla centralizzazione dei suddetti impianti.

Per predisposizione edilizia alla centralizzazione degli impianti di ricezione si intende la predisposizione di opere edili e di predisposizioni impiantistiche che consentano di inserire, anche in un secondo tempo, l'impianto centralizzato senza ulteriori rilevanti interventi murari ed edilizi.

Tale centralizzazione deve essere progettata e realizzata in modo da contenere il più possibile le dimensioni delle parti visibili, compatibilmente con le esigenze di ricezione; il numero massimo di antenne installabili è pari alle posizioni orbitali ricevibili, e comunque non più di una antenna per corpo scala, preferendo la collocazione di antenne che servano contemporaneamente più posizioni orbitali.

Tutti gli interventi su edifici (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) interessanti i collegamenti verticali degli edifici stessi (scale, ascensori, etc.) devono essere realizzati in modo tale da prevedere la centralizzazione degli impianti di ricezione delle trasmissioni satellitari.

c) Impianti singoli

Impianti singoli sono ammissibili solo nel caso di edifici unifamiliari con le stesse prescrizioni e caratteristiche previste dal presente articolo per gli impianti centralizzati, con la sola specifica della inferiore dimensione di cui **all'art. 34.2.e.**

d) Collocazione antenne

Gli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari devono essere in via generale collocati sulla copertura degli edifici e preferibilmente sulla falda interna rispetto agli spazi pubblici.

Qualora l'installazione sulla copertura fosse tecnicamente impraticabile (fatto da dimostrare nell'ambito della Denuncia di inizio attività di cui al successivo **art. 34.2.g**, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque a quota inferiore rispetto al colmo del tetto; di tali circostanze occorre produrre altresì una dimostrazione grafica.

Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con il Servizio Edilizia Privata le soluzioni più adeguate prima di procedere alla denuncia di inizio attività per la installazione.

Le antenne devono essere comunque collocate possibilmente sul versante opposto la pubblica via o in giardini e cortili non visibili dalla strada pubblica.

Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche:

- all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie;
- sulla proiezione frontale di abbaini e velux e nel raggio circostante ad essi pari all'altezza dell'antenna.

Non è consentito il passaggio di cavi non adeguatamente mimetizzati sulle facciate degli edifici, anche se non visibili da strade o spazi pubblici.

e) Dimensioni, colore, logo e strutture di sostegno delle antenne paraboliche

Le antenne paraboliche devono essere dimensionate in modo da avere le forme più ridotte, colorazione possibilmente capace di mimetizzarsi con il manto di copertura, avere ciascuna un solo logotipo di dimensioni non superiori a cm.15x30 e comunque tale da non superare 1/10 della superficie della parabola.

Le strutture di sostegno delle parabole devono essere adeguatamente dimensionate, fissate in modo sicuro e realizzate con materiali e colori di tipo opaco.

Le antenne paraboliche – in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale – devono avere di norma le seguenti dimensioni massime:120 cm. di diametro per impianto collettivo e 100 cm. di diametro nel caso di edifici unifamiliari, esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni dell'antenna parabolica potranno essere valutate con il Servizio Edilizia Privata.

f) Esame dell'incidenza paesistica

Nelle zone del centro storico le antenne paraboliche, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggette all'esame dell'incidenza paesistica, così come previsto **dall'art. 6 delle Norme 02** "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

Inoltre la colorazione delle antenne e dei convertitori e i relativi supporti ed aste dovranno armonizzarsi con quella del manto di copertura e tali elementi dovranno essere prescrittivamente indicati negli elaborati di corredo alla Denuncia di Inizio Attività Edilizia.

g) Titolo abilitativo

L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari avviene previa denuncia di inizio attività prodotta al Servizio Edilizia Privata del Comune, corredata da elaborati grafici e descrittivi contenenti la documentazione necessaria attestante la conformità della installazione stessa al presente articolato.

h) Antenne non conformi al presente articolato - Sanzioni

Le responsabilità dell'applicazione del presente articolato sono a carico dei singoli proprietari degli apparati di ricezione, degli amministratori di immobili, se trattasi di antenne condominiali, e degli installatori.

A seguito dell'approvazione del presente atto, l'installazione di antenne paraboliche non conformi al presente articolato ed in mancanza o difformità dalla denuncia di Inizio Attività, è soggetta ad una sanzione amministrativa da irrogare ai soggetti responsabili, secondo i criteri e le modalità di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, relativamente ad interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività; verrà altresì intimato l'adeguamento procedendo, in caso di inerzia o di impossibilità all'adeguamento, alla rimozione delle stesse a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del responsabile dell'abuso.

La sanzione pecuniaria e la procedura di rimozione sono reiterabili.

i) Interventi sugli apparati esistenti

Tutti gli interventi tesi alla manutenzione straordinaria di elementi edilizi (coperture, facciate, balconi etc.) su cui insistono antenne paraboliche, installate in data precedente all'efficacia del presente articolato, devono comportare obbligatoriamente l'adeguamento di tale impianto alla presente norma.

Tutti gli interventi tesi alla sostituzione delle antenne paraboliche, su tutto il territorio comunale, potranno avvenire solo in conformità del presente articolato.

34.3 - INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E ALTRI APPARECCHI TECNOLOGICI

34.3.a) Impianti tecnologici in generale

Tutti gli interventi per l'inserimento di apparecchiature finalizzate al condizionamento ed alla climatizzazione che presentino parti collocate in esterno nonché di apparecchiature tecnologiche di qualsiasi tipo in esterno, ad esclusione di quelle di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc...), debbono sempre essere progettati e realizzati in modo da attenuare l'impatto architettonico, estetico e visuale.

A tale fine è opportuno prevedere che gli interventi, previsti nel centro storico, si inseriscano quanto più possibile nel contesto, rispettando forme, colori e modanature preesistenti. Resta preferibile la scelta di soluzioni progettuali che prevedano impianti con limitate aperture, senza unità esterne o con ridotte dimensioni delle stesse.

Se l'impianto si realizza nell'ambito di un intervento più complesso di riorganizzazione funzionale degli edifici, è opportuno che esso si inserisca completamente all'interno degli ambienti.

34.3.b) Impianti di condizionamento o climatizzazione

Per gli impianti in locali pubblici di uso commerciale o direzionale, o comunque aventi capacità di raffreddamento complessivamente superiore a 5 kW, è richiesta presentazione di progetto per l'autorizzazione. L'esame della richiesta compete all'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata che, entro 30 giorni dalla data di presentazione potrà:

- ✚ richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione;
- ✚ imporre prescrizioni tecniche;
- ✚ vietare l'installazione se in contrasto con il presente articolato normativo.

Il silenzio, trascorsi detti 30 giorni, ha il valore di assenso.

Per gli impianti in unità abitative ad uso privato, residenziale inferiore a 5 kW, non occorre autorizzazione, salvo il caso di cui **all'art. 34.3.c.**

Gli apparecchi di condizionamento sono altresì tenuti al rispetto di tutte le norme igieniche ed ambientali e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico previste dalle leggi vigenti.

34.3.c) Modalità di collocazione degli impianti

Nel Centro Storico è fatto divieto di installare condizionatori sulle pareti esterne degli edifici.

Gli apparecchi di climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, adottando soluzioni tecniche compatibili con le caratteristiche architettoniche e funzionali dell'edificio per l'immissione e l'espulsione di aria.

I condizionatori già installati che risultassero visibili da strade o da luoghi pubblici dovranno essere ricondotti al rispetto delle norme qui contenute entro 12 mesi dalla data di pubblicazione della presente normativa.

Le unità esterne di impianti di condizionamento o climatizzazione andranno preferibilmente collocate:

- opportunamente schermate su terrazze o lastrici solari, addossate o all'interno di tetti o volumi tecnici emergenti o all'interno di parapetti in muratura o ringhiere schermate allo scopo di non procurare emergenza visiva;
- all'interno di vani affacciati su corti interne o prospetti secondari, in assenza di vani è possibile inserire gli apparecchi di piccole dimensioni in nicchie realizzate nelle murature, previo assenso del condominio e valutazione dell'aspetto statico ed estetico dell'intervento.

Qualora le precedenti collocazioni non siano attuabili, la soluzione progettuale sarà valutata dalla Commissione per il Paesaggio in relazione al valore architettonico-ambientale del prospetto e, comunque secondo le tipologie di intervento esemplificate nell'art. 34.3.e.

34.3.d) Controlli e sanzioni

L'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata potrà effettuare controlli, avvalendosi anche di personale esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità della installazione.

In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti, l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento alle presenti norme e/o al progetto depositato.

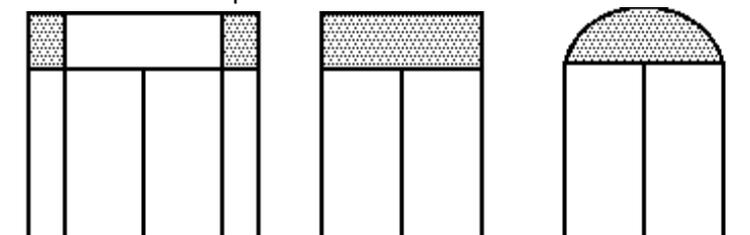
In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa, da irrogare ai soggetti responsabili, secondo i criteri e le modalità di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, relativamente ad interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività; verrà altresì intimato l'adeguamento procedendo, in caso di inerzia o di impossibilità all'adeguamento, alla rimozione delle stesse a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del responsabile dell'abuso.

La sanzione pecuniaria e la procedura di rimozione sono reiterabili.

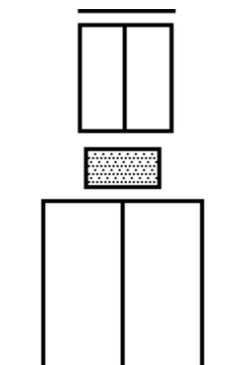
34.3.e) Esempi

✚ Esempi di impianti ad uso di piani terra e seminterrati

ESEMPIO 1: Al piano terra dei fabbricati in presenza di vano di ingresso ampio, il condizionatore può essere posizionato all'interno del vano, inserito nell'infisso o nella cornice in corrispondenza del soprauce o ai lati, previa opportuna schermatura delle bocche di aspirazione.



ESEMPIO 2: In presenza di vano di ingresso che non consenta il posizionamento come nel caso precedente, il condizionatore può essere collocato su balcone a livello superiore, qualora disponibile, previa opportuna schermatura applicata all'interno dell'inferriata;

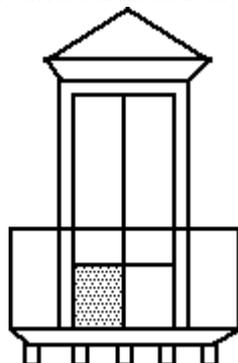


ESEMPIO 3: In presenza di vano di ingresso basso e stretto che non consenta il posizionamento né in corrispondenza della cornice, né del soprauce, il condizionatore può essere collocato ad incasso in corrispondenza del parapetto di finestra a livello superiore, qualora disponibile, ovvero nelle zone di muratura meno

sollecitate, previa opportuna schermatura con pannello grigliato, dello stesso colore delle superfici contigue.

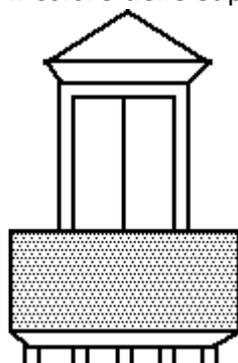
🚧 Esempi di impianti ad uso di piani diversi da pianoterra e seminterrati

ESEMPIO 1: In presenza di significativo disegno di facciata il condizionatore può fare parte dell'infisso (finestra o balcone) occupandone una parte, posizionato all'interno dello stesso, con opportuna schermatura.



ESEMPIO 2: In presenza di balcone il condizionatore può essere collocato sulla mensola con opportuna schermatura applicata all'interno dell'inferriata.

ESEMPIO 3: In presenza di finestra il condizionatore, oltre che all'interno dell'infisso può essere collocato ad incasso da realizzarsi in corrispondenza del parapetto ovvero nelle zone di muratura meno sollecitate, previa opportuna schermatura, con pannello grigliato tinteggiato con il colore delle superfici contigue.



34.4 - PANNELLI SOLARI/FOTOVOLTAICI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

In tutte gli ambiti di Piano con esclusione di quelle soggetti piano attuativo per i quali lo strumento potrà definire il livello di discostamento a quanto sotto, l'installazione dei pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici dovrà seguire particolari accorgimenti.

I pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici devono essere installati in modo tale da conservare il decoro, l'aspetto tipologico degli edifici e l'armonizzazione con l'ambiente circostante, scegliendo di preferenza soluzioni che integrino i pannelli strutturalmente con gli edifici (in esempio, tegole fotovoltaiche, coperture fotovoltaiche autoportanti, soluzioni a copertura di terrazzi, integrati nelle pareti, ecc.).

In questi casi i "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" dovranno essere installati sulle falde del tetto in modo da sostituire il manto di copertura e non potranno essere sovrapposto ad esso e dovranno essere installati sulle falde rivolte verso corti e/o aree interne.

I pannelli dovranno essere quindi incassati rispetto al profilo esterno del tetto e posizionati in modo tale da lasciare tutt'attorno ad essi un bordo del manto originario, in modo da essere poco visibile e da lasciare il contorno dell'immagine originaria dell'edificio intatta.

È vietata l'installazione di tali impianti sulle falde rivolte sulla pubblica via e/o piazza, se risulta possibile il collocamento su falde, o terrazzi prospicienti cortili e/o giardini privati non visibili dalla strada pubblica.

Per gli edifici classificati sottoposti a vincolo non è consentita l'installazione di impianti tecnologici a vista (quali, pannelli solari, pompe di calore, pannelli fotovoltaici, unità motocondensanti e simili).

Sono da escludere installazioni di "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" che costituiscano particolare impatto visivo o architettonico sulle coperture del nucleo di antica formazione, sugli edifici monumentali e sulle coperture di edifici ricadenti in nuclei storici particolarmente rilevanti dal punto di vista paesaggistico.

L'installazione dei "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" è sempre sottoposta denuncia di inizio attività prodotta all'Ufficio tecnico edilizia e urbanistica del Comune, quant'essa non faccia già parte di un progetto edilizio oggetto di richiesta di permesso di costruire.

Le installazioni di "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" sono soggetti all'esame di impatto paesistico sotto il profilo della compatibilità architettonico-paesaggistica e del rispetto dei criteri sopradescritti.

Alle proposte d'installazione di "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" non rispondenti ai criteri sopracitati, o in casi di particolare impatto dovrà essere negata l'autorizzazione.

Ogni istanza di installazione di "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" deve essere corredata di adeguata documentazione fotografica puntuale e panoramica, nonché di fotomontaggi atti a comprendere l'impatto visivo delle installazioni proposte.

34.5 - NORMA SPECIALE FINALIZZATA AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI NEI VARI AMBITI

Allo scopo di incentivare e stimolare una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, ai fini del risparmio energetico, in tutti gli ambiti è ammessa la realizzazione di contropareti esterne nelle facciate, per uno spessore massimo di cm.15; ciò non sarà considerato un aumento di volume né una riduzione delle distanze stabilito dalle norme di zona.

Tale norma non è applicabile agli edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004 e per gli edifici del centro storico, fatti salvi quelli ove è consentita la ricostruzione.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE

ART. 35.a - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in ambiti classificati come "ambiti - immobili destinati a servizi"; in dette aree non è ammessa neppure l'installazione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.

Possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade.

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

- ✚ Rapporto di copertura: massimo 1/25 (un venticinquesimo), escluse le pensiline
- ✚ Altezza massima: mt. 6,00
- ✚ Indice di densità fondiaria: 0,10 mc/mq.
- ✚ Distanza dai confini: minima mt. 10,00
- ✚ Arretramento dal filo stradale: minimo mt. 10,00

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

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nel nucleo di antica formazione e negli ambiti a media e bassa densità e nelle strade residenziali di quartiere.

Le autorizzazioni all'installazione di impianti per distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato.

ART. 35.b - NORME PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FISSI PER TELECOMUNICAZIONI E TELEVISIONE

Ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 11 del 11/05/01, vengono individuate le aree in cui è possibile l'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la televisione.

Tali aree sono sottoposte alla specifica normativa regionale sopra richiamata e successivi aggiornamenti e riguardo le porzioni di territori non ricadenti nelle classi di sensibilità paesistica di cui alla tavola specifica.

Non possono, contrariamente, essere installati impianti fissi di telecomunicazioni e per la televisione in ambiti di territorio ai quali è assegnata la classe di sensibilità paesistica 4 e 5; per gli ambiti di classe di sensibilità 3, invece, sarà necessario uno

studio di contesto che supporti la valutazione di impatto paesistico. La motivazione della proposta dovrà adeguatamente giustificare l'assenza di alternative localizzative in altre zone.

ART. 35.c - NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

35.c.1 - Con riferimento a quanto previsto nelle presenti NTA si intende per:

- ✚ esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 mq
- ✚ media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 150 mq ed i 1.500 mq;
- ✚ grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
- ✚ centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 41 del regolamento regionale 3/2000;
- ✚ superficie di vendita: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

35.c.2 - Per quanto attiene gli standard urbanistici sono così individuati:

- ✚ esercizio di vicinato: 100% della SIp;
- ✚ media struttura di vendita: 120% della SIp;
- ✚ grande struttura di vendita: 200% della SIp.

35.c.3 - Secondo quanto previsto dagli articoli 25 e 26 del regolamento regionale 3/2000 la conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del D.lgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione da parte del responsabile del competente servizio;

35.c.4 - In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività Edilizia (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui agli artt. 41 e 42 del T.U. in materia edilizia;

35.c.5 - Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzativa derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'articolo 38 ultimo comma del regolamento regionale;

35.c.6 - Nei casi, previsti dall'articolo 40 del regolamento regionale, in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore;

35.c.7 - Le recinzioni, entro i limiti massimi delle zone destinate ad impianti industriali, commerciali ed artigianali ad essi assimilati, devono essere trasparenti e con h massima di m. 3,00.

ART. 35.d - NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO

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

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

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

ART. 35.e - DISCIPLINA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora, nel corso dei lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti di reperti archeologici e/o storico-artistici è fatto obbligo al proprietario e/o concessionario, al Direttore Lavori ed all'Impresa di denunciarli alle competenti autorità.

Il ritrovamento di elementi edilizi di interesse storico, architettonico ed artistico nel corso dei lavori, ha come conseguenza la decadenza della concessione ed il fermo dei lavori, che potranno essere ripresi solo dopo l'approvazione di una nuova concessione, che garantisca la conservazione ed il recupero degli elementi ritrovati.

ART. 35.f - NORME RELATIVE ALLE INFRASTRUTTURE PER LINEE ELETTRICHE

Il permesso di costruire per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- ✚ il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- ✚ la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- ✚ le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- ✚ l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nei vari ambiti dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- ✚ le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. 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 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'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto

riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione negli ambiti soggetti a piano attuativo.

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 al T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati i permessi di costruzione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti. In particolare il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23.04.1992 fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

- ⚡ linea 132 kV \geq 10 m da qualunque conduttore della linea;
- ⚡ linea 220 kV \geq 18 m da qualunque conduttore della linea;
- ⚡ linea 380 kV \geq 28 m da qualunque conduttore della linea.

Devono comunque essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa statale e regionale vigenti al momento della presentazione della richiesta del Permesso di Costruire e\o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività Edilizia.

ART. 36 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI ATTUATIVI APPROVATI O ADOTTATI

I piani attuativi adottati prima dell'adozione del presente P.G.T., mantengono la loro efficacia sino alla scadenza della validità giuridica degli strumenti stessi.

ART. 37 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LE CONVENZIONI URBANISTICHE DI LOTTIZZAZIONI ANTERIORI ALL'ADOZIONE DEL P.G.T.

I piani attuativi adottati prima dell'adozione del presente P.G.T., mantengono la loro efficacia sino alla scadenza della validità giuridica degli strumenti stessi.

Tali Piani attuativi adottati alla data di adozione del presente PGT possono essere approvati in conformità alle norme del PRG precedente.

ART. 38 - CLASSE DI FATTIBILITA' DELLE AZIONI DI PIANO AI SENSI DELLA L.R. 12/2005

Si rimanda ai contenuti dello specifico allegato studio geologico condotto e redatto dalla Cogeo s.n.c. nella persona del geologo Luca Maffeo Albertelli.

Per le norme geologiche di piano si fa riferimento all'Allegato 02 del Documento di Piano.



PROVINCIA DI BRESCIA COMUNE DI CEDEGOLO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DELLE REGOLE

ALLEGATO 8

alle Norme Tecniche

Elenco Allegati e Tavole Grafiche del PR

Data:

ADOZIONE DELIBERA C.C. N. 10 DEL 23/04/2008
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI
APPROVAZIONE DELIBERA C.C. N. 22 DEL 22/10/2008

IL SINDACO: P.I. Pierluigi Mottinelli
IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: geol. Luigi Salvetti
IL SEGRETARIO: Dr. Fabrizio Andrea

Coordinamento Generale Documento di Piano: arch. Fausto Bianchi
Coordinamento del Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Norme di PGT: arch. Fausto Bianchi
Valutazione Ambientale Strategica: arch. Fausto Bianchi
Studio di incidenza -SIC: arch. Fausto Bianchi - dr. for. Mario Tevini

PR_ALLEGATO 8

PIANO DELLE REGOLE

Allegati

PR_1A: Schede di analisi e di d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione

Tavole Grafiche

PR1.1 Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale con disciplina (aree destinate all'agricoltura, aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche, aree non soggette a trasformazione urbanistica) scala 1:5.000

PR1.2 Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale con disciplina (aree destinate all'agricoltura, aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche, aree non soggette a trasformazione urbanistica) scala 1:2.000

NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE E DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO ISOLATO

PR2.1.1 A/B Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato con individuazione degli isolati (Individuazione delle caratteristiche fisiche morfologiche dei nuclei d'antica formazione e del patrimonio edilizio storico isolato per edifici e spazi pubblici) scala 1:1.000

PR2.1.2 A/B Analisi degli edifici: restituzione sintetica della tipologia edilizia scala 1:1.000

PR2.2.1 A/B Analisi degli edifici: restituzione sintetica dello stato di conservazione e dello stato di dissesto scala 1:1.000

PR2.2.2 A/B/C Analisi degli edifici: restituzione sintetica della rilevanza paesistica scala 1:1.000

PR2.2.3 A/B Analisi degli edifici: restituzione sintetica del valore architettonico scala 1:1.000

PR2.2.4 A/B Analisi degli edifici: restituzione sintetica del tipo di interesse scala 1:1.000

PR2.2.5 A/B Analisi degli spazi pubblici e dei percorsi: caratteristiche e funzioni scala 1:1.000

PR2.2.6 A/B Analisi degli edifici: localizzazioni delle principali funzioni a piano terra scala 1:1.000

PR2.3.2 A/B Analisi dell'evoluzione morfologica urbana: confronto del catasto NTC aggiornato con il catasto del 1852 scala 1:1.000

- PR2.3.3 A/B** Analisi dell'evoluzione morfologica urbana: confronto del catasto NTC aggiornato con il catasto del 1898 scala 1:1.000
- PR2.3.4 A/B** Analisi dell'evoluzione morfologica urbana: confronto generale dei Catasti scala 1:1.000
- PR2.4 A/B** Progetto: restituzione sintetica delle strategie puntuali di riqualificazione urbana scala 1:1.000
- PR2.5 A/B/C** Progetto: restituzione sintetica delle previsioni con individuazione delle strategie d'intervento scala 1:1.000
- PR2.6 A/B** Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli spazi pubblici scala 1:1.000

AMBITI DI RECENTE FORMAZIONE

- PR3** Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato con modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione scala 1:2.000

PROVINCIA DI BRESCIA COMUNE DI CEDEGOLO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DELLE REGOLE

ALLEGATO 9

alle Norme Tecniche

Regolamento d'uso per la realizzazione di recinzioni temporanee nel territorio del parco dell'Adamello (art. 50, comma 2, delle n.t.a. del piano territoriale di coordinamento)

Data:

ADOZIONE DELIBERA C.C. N. 10 DEL 23/04/2008
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI
APPROVAZIONE DELIBERA C.C. N. 22 DEL 22/10/2008

IL SINDACO: P.I. Pierluigi Mottinelli
IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: geol. Luigi Salvetti
IL SEGRETARIO: Dr. Fabrizio Andrea

Coordinamento Generale Documento di Piano: arch. Fausto Bianchi
Coordinamento del Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Norme di PGT: arch. Fausto Bianchi
Valutazione Ambientale Strategica: arch. Fausto Bianchi
Studio di incidenza -SIC: arch. Fausto Bianchi – dr. for. Mario Tevini

PR_ALLEGATO 9

REGOLAMENTO D'USO PER LA REALIZZAZIONE DI RECINZIONI TEMPORANEE NEL TERRITORIO DEL PARCO DELL'ADAMELLO (art. 50, comma 2, delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento)

Approvato con Deliberazione dell'Assemblea della Comunità Montana di Valle
Canonica n° 16 in data 22 giugno 2007

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto

Ai fini dei compiti di tutela ambientale, particolarmente in relazione alla fauna selvatica, nonché di salvaguardia dei valori scenici e panoramici individuati dalla L.R. 86/83 e dalla L.R. 79/83 di istituzione del Parco dell'Adamello, ed in attuazione dell'art. 50, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento, il presente regolamento disciplina la realizzazione e la manutenzione di recinzioni temporanee all'interno del territorio del Parco dell'Adamello.

Art. 2 – Principi generali

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

Per recinzioni temporanee a scopo agro – silvo - pastorale si intendono chiusure perimetrali degli spazi aperti, realizzate con tecniche costruttive che consentono il pronto e completo allontanamento del manufatto al cessare delle condizioni tecniche che ne hanno determinato la necessità.

Sono ammesse recinzioni fisse esclusivamente all'interno della "Zona di Iniziativa Comunale" e della "Zona Attrezzature e Insediamenti Turistici" di cui agli art. 22 e 23 delle N.T.A. del P.T.C., realizzate in conformità agli strumenti urbanistici comunali.

In ogni altra area del Parco sono ammesse esclusivamente recinzioni temporanee realizzate per gli usi agro-silvo-pastorali, per la preservazione dei monumenti naturali e per la sicurezza e l'incolumità pubblica, purché siano salvaguardati i valori scenici e paesaggistici, l'integrità spaziale e funzionale degli ecosistemi naturali ormai affermati, con particolare riguardo alla mobilità della fauna e alla possibilità per la stessa di accedere ad aree di alimentazione e rifugio.

TITOLO II **NUOVE RECINZIONI TEMPORANEE**

Art. 3 – Recinzioni di appezzamenti di terreno a destinazione agro-pastorale

Esclusivamente all'interno dell'Orizzonte del paesaggio antropico, nei terreni a destinazione agro-pastorale è ammessa la realizzazione di recinzioni temporanee strettamente necessarie a garantire la salvaguardia di colture in atto ovvero il contenimento di animali al pascolo, come di seguito specificate.

Nel caso di colture a ciclo pluriennale le recinzioni potranno essere realizzate mediante la posa in opera di staccionate in legno di castagno od altra essenza autoctona di altezza massima pari a m 1,10, oppure di pali in legno di diametro massimo di cm 15 e rete di filo zincato a maglia quadrata sciolta di lato almeno cm 15 (rete "per pecore") di altezza massima, fuori terra, di cm 150.

Il tracciato della recinzione dovrà limitarsi allo spazio occupato dalla coltivazione e ad eventuali limitati spazi accessori necessari per il passaggio e la manovra dei mezzi agricoli. Non sono ammissibili recinzioni di piantumazioni effettuate esclusivamente lungo il bordo esterno degli appezzamenti.

L'autorizzazione alla permanenza delle recinzioni è limitata alla durata del ciclo colturale in atto. Al termine della coltivazione, il proprietario del fondo è obbligato alla rimozione integrale e immediata della recinzione.

In caso di recinzioni finalizzate al contenimento del bestiame al pascolo oltre alle precedenti tipologie potranno essere in alternativa realizzate recinzioni con pali di legno e ordini di filo metallico; quest'ultimo dovrà essere liscio.

La realizzazione di queste recinzioni è limitata esclusivamente ad ambiti di fondovalle o di versante di bassa quota, in presenza di attività agricola imprenditoriale, per lotti di pascolo significativi.

Art. 4 Piccoli orti familiari

La recinzione di piccoli orti familiari è consentita esclusivamente nelle aree comprese entro l'orizzonte del paesaggio antropico, nelle immediate vicinanze di edifici rurali e per una superficie massima indicativa recintata di 50 mq.

Per la recinzione di tali ambiti può essere consentito il ricorso alle tipologie costruttive di cui al precedente articolo 3. E' consentito altresì l'utilizzo di rete metallica a filo zincato o plastificata verde a maglia di dimensioni anche inferiori a cm 15, realizzata mediante la posa in opera di pali in legno naturale (eventualmente anche con modesti plinti di fondazione in cls). La rete dovrà avere un'altezza massima fuori da terra di cm 150, raggiungibili anche mediante l'applicazione di uno o più ordini di filo liscio sino a raggiungere l'altezza desiderata. La rete potrà essere interrata per una profondità compresa tra 20 e 30 cm.

Al cessare dell'utilizzo della superficie, la recinzione dovrà essere prontamente rimossa.

Art. 5 Recinzioni funzionali alla conduzione delle stalle

A servizio delle stalle comprese nell'orizzonte del paesaggio antropico, occupate con carico animale per almeno sei mesi all'anno, può essere autorizzata la realizzazione di parchetti recintati (*paddock*) esterni ai ricoveri, se funzionali alla conduzione della stalla.

In tal caso la recinzione potrà essere realizzata tramite staccionata, secondo le tipologie di cui al precedente art. 3.

Al cessare dell'utilizzo a scopo zootecnico dell'edificio, la recinzione dovrà essere prontamente rimossa.

Art. 6 Recinzioni di boschi e opere di ingegneria naturalistica

E' vietata la recinzione anche temporanea di boschi ed aree forestali in genere.

Il Parco dell'Adamello può autorizzare l'esecuzione di chiudende, finalizzate alla protezione delle giovani piante forestali utilizzate in aree di rimboschimento, quando adeguatamente motivate nel progetto di rimboschimento redatto da tecnico abilitato.

Possono essere altresì autorizzate recinzioni temporanee di aree interessate da nuove opere di sistemazione idraulico-forestale, realizzate secondo tecniche di Ingegneria Naturalistica, quando la natura delle opere preveda l'utilizzo di materiale vegetale vivo a scopo tecnico e quando la recinzione è adeguatamente motivata in sede progettuale.

In questi casi la recinzione dovrà essere eseguita secondo la tipologia di cui al precedente art. 3, comma 2.

La recinzione dovrà essere prontamente rimossa una volta verificato il consolidamento statico dell'opera e l'affermazione della vegetazione.

Art. 7 Recinzione di edifici di malga

Nelle malghe censite dal Parco, dotate di alloggi per il personale e/o di locali per la conservazione e/o trasformazione del latte e dei suoi derivati, per ragioni di natura igienico sanitaria possono essere realizzate recinzioni degli spazi esterni di pertinenza degli edifici di lavorazione/conservazione dei prodotti o adibiti ad alloggio.

Coerentemente con le esigenze di gestione del pascolo, possono essere realizzate recinzioni per il contenimento notturno degli animali e staccionate per la gestione della mandria.

In questi casi le recinzioni dovranno essere realizzate tramite staccionate in legno naturale, di altezza massima pari a metri 1,10.

Art. 8 Delimitazione parziale di proprietà tramite staccionate

La mera delimitazione di proprietà tramite staccionate è consentita solo laddove sono presenti elementi fisiografici che distinguono nettamente l'ambito interno da quello esterno alla staccionata, quali bordi di strade, muri, corsi d'acqua, bordi di scarpate e dirupi nettamente evidenti.

Sono ammessi altresì brevi tratti di staccionate realizzate nelle aree di pertinenza di edifici per motivi di sicurezza ed estetici, che non costituiscano o comunque

delimitino da sole o con altri elementi un perimetro chiuso avulso dai principali elementi fisiografici del contesto.

La staccionata dovrà essere realizzata esclusivamente con tondame naturale di castagno o altra specie autoctona, di altezza massima m. 1,10, con pali infissi nel terreno e collegati da due correnti orizzontali.

Nel caso in cui la proprietà sia anche parzialmente delimitata da strutture od opere tradizionali, quali muretti a secco, siepi o filari, cumuli di pietre, staccionate di tipologia diversa da quella sopra indicata, è prescritta la manutenzione della struttura esistente, facendo riferimento a quanto indicato nel successivo Titolo III.

Art. 9 Cancelli e barriere d'accesso

I cancelli ed in genere le barriere d'accesso facenti parte di recinzioni o staccionate devono essere realizzati integralmente in legno di specie autoctona, secondo tipologie che prevedano l'uso di tondame o semitondame. L'altezza dei cancelli e delle barriere non dovrà in ogni caso superare quella della recinzione.

Qualora la recinzione interrompa il tracciato di un sentiero ufficiale del Parco, dovranno essere posti in opera cancelli o adeguate scale di sovrappasso, realizzate in legno ("scalandrini").

TITOLO III **RECINZIONI ESISTENTI**

Art. 10 Tipologie di recinzioni tradizionali

Per recinzioni tradizionali si intendono i seguenti manufatti:

1. Muri di delimitazione di broli: Manufatti in pietra locale a secco o con legante a base di calce, di altezza che può giungere a due metri. Sono posizionati all'interno dei borghi rurali, a protezione e delimitazione dalle strade rurali di fondi pluriparticellari con piante da frutto e vite;
2. Muretti di delimitazione di selve castanili e prati: Muretti in pietrame a secco, altezza 60-70 cm e base di circa un metro di larghezza. Ai bordi interni del muro, verso l'appezzamento o nella parte centrale del manufatto sono lasciati crescere arbusti o alberi di nocciolo, frassino, salice che fungono da elementi verticali di delimitazione. Tra i fusti possono essere inseriti rami orizzontali secchi in strati successivi, creando una barriera alta circa 120 cm. Sono posti a confine tra la viabilità rurale e l'interno dei prati o delle selve castanili.
3. Muretti di delimitazione dei prati e dei pascoli d'alta quota: Muretti in pietrame a secco, alti circa un metro e di base sufficiente per garantire la stabilità del manufatto, realizzati con pietre ottenute dallo spietramento dei prati e dei pascoli. Con tali manufatti venivano delimitati i recinti per i riposi notturni delle mandrie, i confini amministrativi del pascolo oppure i confini tra il pascolo vero e proprio e lembi dello stesso poco o difficilmente praticabili.
4. Staccionate tradizionali dell'alta Valle Camonica: staccionate realizzate con elemento verticale in pietra e correnti in legno. L'elemento in pietra è costituito da una pietra sbozzata, forata e sagomata e portante uno o due correnti in legno di larice infilati o appoggiati. Tipologia probabilmente non riferita alla cultura rurale, con la quale venivano delimitati i confini tra i prati pascoli e la viabilità. Diffusione nella sola zona a Nord di Edolo, fino al comune di Ponte di Legno.

Art. 11 Interventi di recupero di recinzioni tradizionali

Possono essere autorizzate operazioni di recupero delle recinzioni tradizionali indicate al precedente art.10, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie, con riguardo ai manufatti tradizionali presenti nelle immediate vicinanze.

Nella realizzazione di nuove strade e nelle operazioni di manutenzione straordinaria della viabilità esistente, deve essere posta la massima attenzione alla conservazione delle forme di chiusura tradizionali a margine del tracciato della viabilità interessata.

Per straordinari motivi e solo se è dimostrato che non è tecnicamente possibile agire diversamente, possono essere autorizzate aperture di nuove strade o allargamento delle strade preesistenti, in conformità alle previsioni del P.T.C., che comportino la demolizione delle forme di chiusura tradizionali e la loro ricostruzione fedele, ma traslata per agevolare il transito ai mezzi moderni.

Art. 12 Interventi di manutenzione di recinzioni esistenti non tradizionali

Negli interventi di manutenzione delle recinzioni esistenti, non tradizionali, è prescritto il ricorso alle tipologie di cui al precedente articolo 8.

Può essere autorizzata la sostituzione di parti deteriorate di delimitazioni parziali preesistenti con altre analoghe per materiali e tipologie costruttive, purchè nel complesso si verifichi un miglioramento della situazione paesistica ed ambientale del sito interessato.

Non può essere autorizzata la manutenzione di recinzioni fisse, con particolare riguardo alle tipologie di manufatti con basamento murario in calcestruzzo o in pietra e malta ed eventuali soprastanti diverse forme di chiusura, che dovranno essere sostituite con le tipologie di cui al precedente articolo 8, ovvero con le chiusure di tipo tradizionale di cui all'art. 11, in relazione all'ambito specifico di intervento.

Negli interventi di manutenzione straordinaria di recinzioni esistenti non tradizionali, potranno essere prescritte tutte le indicazioni ritenute necessarie per il miglioramento ambientale del sito, ivi compresa l'apertura di spazi precedentemente recintati.

TITOLO IV **NORME FINALI**

Art. 13 Necessità di tutela della sicurezza ed incolumità pubbliche

In casi diversi da quelli elencati nei precedenti articoli, recinzioni temporanee possono essere autorizzate per esigenze di tutela della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

Sono comunque autorizzabili recinzioni, anche fisse, volte alla delimitazione e messa in sicurezza di:

- Opere di derivazione e captazione di acque destinate all'alimentazione umana (acquedotti);
- Impianti tecnologici, come per esempio stazioni meteo e ripetitori di onde radio;
- Altre opere ed impianti, per i quali sia prevista nella specifica normativa di realizzazione, la necessità di recinzione.

Art. 14 Necessità connesse a finalità istitutive del Parco dell'Adamello

Per specifiche esigenze di fruizione turistica all'interno del Parco, è consentita la delimitazione mediante staccionate di aree attrezzate, parcheggi e altri spazi a fruizione pubblica. E' altresì consentita la formazione di recinzioni, anche fisse, finalizzate alla protezione della natura e connesse alle finalità istitutive del Parco dell'Adamello.

Art. 15 Parere collaborativo

Fatte salve le competenze comunali in materia di rilascio delle autorizzazioni paesistiche come definite dall'art. 80 della L.R. 12/2005, il Parco dell'Adamello potrà rilasciare ai comuni un preventivo parere collaborativo volto a verificare il rispetto delle presenti norme nei progetti di intervento che prevedono la realizzazione di recinzioni di cui al presente regolamento.

Il Parere dovrà essere rilasciato entro 30 giorni dal ricevimento della documentazione tecnica progettuale; scaduto tale termine il parere si intende favorevole.

Art. 16 – Recinzioni temporanee sempre ammesse

Le seguenti tipologie di recinzioni temporanee non sono soggette al parere collaborativo di cui al precedente articolo 15:

1. Le recinzioni realizzate con semplice infissione al suolo di picchetti temporanei in legno naturale o altro materiale e filo, banda o rete elettrificabile (recinzioni mobili elettrificabili), messe in opera per la salvaguardia di colture o allevamenti, con la rimozione integrale ed immediata della stessa al termine del periodo di pascolo o di rischio di danno da parte della fauna.

Art. 17 Richiamo di norme

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le previsioni e le normative delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C. del Parco dell'Adamello.