



COMUNE di SALE MARASINO  
Provincia di Brescia

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## VARIANTE DI AGGIORNAMENTO PGT 2018

### Documento di Piano

#### Norme Tecniche di Attuazione

- modificate a seguito di parere di compatibilità  
e recepimento delle osservazioni -

#### GRUPPO DI LAVORO

- |   |   |
|---|---|
| - Arch. Pian. Alessandro Peli                     | (aspetti territoriali e urbanistici) – coordinatore |
| - Arch. Enzo Paiardi di Arch&Co Associati         | (collaboratori)                                     |
| - AST&P di Straolzini Angelo e Partners           | (aspetti socio-economici)                           |
| - TeamPA di Bellini Dott. Leonardo e Ing. Roberto | (Valutazione Ambientale Strategica)                 |
| - Michele Bonometti                               | (aspetti informatici e S.I.T.)                      |

giugno 2020

### **P.G.T.**

Adozione	Delibera C.C. n.17 del 16/04/2009
Accoglimento osservazioni con approvazione definitiva	Delibera C.C. n. 49 del 15/12/2009

### **VARIANTE 2011**

Adozione	Delibera C.C. n. 39 del 20/12/2011
Accoglimento osservazioni con approvazione definitiva	Delibera C.C. n. 18 del 26/06/2012

### **VARIANTE 2015**

Adozione	Delibera C.C. n.3 del 23/02/2016
Accoglimento osservazioni con approvazione definitiva	Delibera C.C. n.46 del 15/12/ 2016

Abcd - parti introdotte a seguito di parere di compatibilità e recepimento osservazioni

~~Abcd~~ - parti eliminate a seguito di parere di compatibilità e recepimento osservazioni

## **Capo 1 - Disposizioni preliminari**

### **Titolo 1 - Principi e norme generali**

#### ***Art. 1 - Principi***

Le presenti norme regolano il Governo del Territorio del comune di Sale Marasino nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare il Piano di Governo del Territorio del comune di Sale Marasino ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di massima riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale e rispettando il consumo di suolo decennale previsto dal P.T.C.P.
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri negli ambiti di trasformazione ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli
- c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse
- d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

#### ***Art. 2 - Ambito di applicazione***

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

#### ***Art. 3 - Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza***

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

#### **Art. 4 - Elaborati del Documento di Piano**

I seguenti elaborati, ai sensi dell'art. 3 costituiscono il Documento di Piano:

Elaborati conoscitivi:

Tav. 01	Inquadramento territoriale e paesistico	1:25.000
Tav. 03	<b>Quadro strategico</b>	<b>1.5:000</b>
Tav. 07	Dimensionamento del Piano.	1:5000
Tav. 08a	<b>Consumo di suolo – situazione al 2 dicembre 2014</b>	<b>1:5000</b>
Tav. 08b	<b>Consumo di suolo - elementi allo stato di fatto e di diritto</b>	<b>1:5000</b>
Tav. 08c	<b>Consumo di suolo – qualità dei suoli liberi</b>	<b>1:7500</b>
Tav. 09	<b>Bilancio Ecologico</b>	<b>1:5000</b>
Tav. 10a	Estratto Rete Ecologica Regionale (RER)	1:25000
Tav. 10b	Estratto Rete Ecologica Provinciale (REP)	1:50000
Tav. 10d	Schema di REC con raffronto area vasta	1:25000

Elaborati prescrittivi:

Allegati	Relazione Studi nuclei di antica formazione e sviluppo edilizio contemporaneo Norme tecniche di attuazione	
Tav. 02	Previsioni di Piano	1:5.000
Tav. 04	Carta del paesaggio (Beni costitutivi del paesaggio)	1:7.000
Tav. 05	Classi di sensibilità	1:7.000
Tav. 06a	Vincoli e limitazioni	1:7.000
Tav. 06b	Vincoli e limitazioni	1:7.000
Tav. 10c	Rete Ecologica Comunale	1:7500

#### **Art. 5 - Indicatori per la valutazione ambientale del P.G.T.**

Primo step della fase valutativa è rappresentata dall'individuazione e dichiarazione dei criteri di compatibilità ambientale da utilizzare a supporto della stima degli effetti ambientali delle azioni di piano.

Il fulcro della VAS consiste infatti nel valutare la sostenibilità ambientale delle scelte di piano e nel definire interventi di mitigazione e compensazione per le ripercussioni ambientali delle azioni pianificatorie.

Le variabili ambientali prese in considerazione sono state desunte dai criteri di sostenibilità ambientale del Manuale UE 98 e dal Manuale ENPLAN 2004: esse risultano connesse ai settori tematici indagati in fase di redazione del quadro conoscitivo del PGT.

*Criteri di sostenibilità del Manuale UE 98:*

- 1. Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili*
- 2. Impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione*
- 3. Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi /inquinanti*
- 4. Conservare e migliorare lo stato della fauna e flora selvatiche degli habitat e dei paesaggi*
- 5. Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche*
- 6. Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali*
- 7. Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale*
- 8. Protezione dell'atmosfera (riscaldamento del globo)*

9. *Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale*
10. *Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile*

*Criteri di sostenibilità del Manuale operativo ENPLAN 04:*

1. *Influenza prevedibile sul cambiamento climatico*
2. *Alterazioni e miglioramenti principali nel ciclo naturale dell'acqua*
3. *Bilancio energetico generale*
4. *Generazione di nuovi rischi*
5. *Destrutturazione degli ecosistemi*
6. *Cambiamenti nella struttura degli usi del suolo*
7. *Generazione di rifiuti*
8. *Alterazioni nel ciclo di materiali.*

Sulla base delle considerazioni espresse, per la presente VAS sono stati riconosciuti i seguenti criteri ambientali di compatibilità del PGT.

<b>Tematica ambientale</b>	<b>Criteri di compatibilità del PGT</b>
Tematica energetica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimizzazione dell'utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili e massimizzazione dell'impiego delle risorse rinnovabili (nei limiti della capacità di rigenerazione)</li> <li>- risparmio energetico e miglioramento dell'efficienza realizzativa/gestionale nell'edilizia (costruttiva e dei materiali) e negli impianti (civili e industriali);</li> </ul>
Tematica estrattiva, smaltimento rifiuti, bonifiche di siti inquinati, spandimento reflui in agricoltura	<ul style="list-style-type: none"> <li>- controllo e razionalizzazione attività estrattiva;</li> <li>- corretta gestione ambientale delle problematiche discendenti dal settore rifiuti e dei siti contaminati;</li> <li>- tutela e razionalizzazione delle attività agricole e degli allevamenti, in particolare in relazione al tema dello spandimento dei reflui in agricoltura;</li> </ul>
Tematica rischio di incidentalità rilevante	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione delle situazioni a rischio per la salute e la sicurezza (vulnerabilità tecnologica);</li> </ul>
Tematica inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso	<ul style="list-style-type: none"> <li>- contenimento inquinamento acustico;</li> <li>- contenimento inquinamento elettromagnetico;</li> <li>- contenimento inquinamento luminoso;</li> </ul>
Tematica geologica, idrogeologica, idrografica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uso sostenibile della risorsa suolo;</li> <li>- tutela e miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee;</li> </ul>
Tematica paesaggistica, architettonica, culturale, agrofiorofaunistica e degli ecosistemi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- conservazione del patrimonio paesaggistico (urbano e extraurbano), architettonico, culturale;</li> <li>- tutela della flora, della fauna e degli ecosistemi naturali;</li> </ul>
Tematica atmosferica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- contenimento di emissioni nell'atmosfera e tutela della qualità dell'aria.</li> </ul>

**Art. 6 - Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.**

**1) INDICATORI DI MONITORAGGIO AMBIENTALE DELLE AZIONI URBANISTICHE DI PIANO**

**E\_Minimizzazione dell'utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili e massimizzazione dell'impiego delle risorse rinnovabili (nei limiti della capacità di rigenerazione):**

- E 1\_ richiesta di energia elettrica nelle fasi di vita dell'intervento (KWh/m<sup>2</sup> di intervento);**
- E 2\_ richiesta di energia termica nelle fasi di vita dell'intervento (KWh/m<sup>2</sup> di intervento);**
- E 3\_ tipologia di risorse energetiche previste (rinnovabili/non rinnovabili);**
- E 4\_ tipologia di combustibile/i previsto/i per la produzione di energia;**
- E 5\_ numero di punti di emissione in atmosfera riconducibili alla produzione di energia in ambito residenziale (n. punti di emissione);**
- E 6\_ emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO<sub>2</sub>) riconducibili alla produzione di energia (ug/m<sup>3</sup> di inquinanti nell'aria);**
- E 7\_ emissione in atmosfera di altri inquinanti (es. PM10, NO<sub>x</sub>, SO<sub>x</sub>, PCDD-PCDF) riconducibili alla produzione di energia (ug/m<sup>3</sup> di inquinanti nell'aria);**

**RE\_Risparmio energetico e miglioramento dell'efficienza realizzativa/gestionale nell'edilizia (costruttiva e dei materiali) e negli impianti (civili e industriali):**

- RE \_1 richiesta di energia elettrica nelle fasi di vita dell'intervento (KWh/m<sup>2</sup> di intervento) > vedi E 1\_;**
- RE \_2 richiesta di energia termica nelle fasi di vita dell'intervento (KWh/m<sup>2</sup> di intervento) > vedi E 2\_;**
- RE \_3 richiesta di risorse naturali - es. acqua - nelle fasi di vita dell'intervento (consumi/giorno/m<sup>2</sup> di intervento);**
- RE \_4 reimpiego dei flussi idrici prodotti - es. riciclo acque piovane/industriali (capacità di reimpiego/m<sup>2</sup> di intervento);**
- RE \_5 utilizzo di tecniche realizzative (es. bio-edilizia) e di tecnologie (es. BAT) finalizzate alla riduzione del consumo di energia e di risorse naturali;**

**AE\_Controllo e razionalizzazione attività estrattiva:**

- AE \_1 consumo di suolo in termini di volume (m<sup>3</sup> consumati);**
- AE \_2 produzione e reimpiego (on-site o off-site) di terre e rocce da scavo generate nell'ambito della realizzazione dell'intervento (T/m<sup>2</sup> di terre e rocce);**
- AE \_3 richiesta di materiale inerte naturale per la realizzazione dell'intervento (T/m<sup>2</sup> di intervento);**

**RC\_Gestione ambientale delle problematiche discendenti dal settore rifiuti e dei siti contaminati:**

- RC 1\_ produzione di rifiuti speciali nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento (Kg/m<sup>2</sup>/giorno di rifiuti);**
- RC 2\_ quota parte di rifiuti speciali originati nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento e destinati a recupero (Kg/m<sup>2</sup>/giorno di rifiuti);**
- RC 3\_ quota parte di rifiuti speciali originati nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento e destinati a smaltimento (Kg/m<sup>2</sup>/giorno di rifiuti);**

- RC 4\_** produzione di rifiuti speciali nelle fasi di vita dell'intervento (Kg/m<sup>2</sup>/giorno di rifiuti);
- RC 5\_** produzione di rifiuti urbani (o assimilabili) nelle fasi di vita dell'intervento (Kg/m<sup>2</sup>/giorno di rifiuti);
- RC 6\_** produzione e reimpiego (on-site o off-site) di terre e rocce da scavo generate nell'ambito della realizzazione dell'intervento (T/m<sup>2</sup> di terre e rocce) > **vedi AE 2\_**;
- RC 7\_** contaminazione pregressa (ante-operam) della matrice suolo (mg/Kg<sub>SS</sub> di inquinanti nei suoli);
- RC 8\_** contaminazione post-operam della matrice suolo (mg/Kg<sub>SS</sub> di inquinanti nei suoli);
- RC 9\_** recupero di aree dismesse (m<sup>2</sup> intervento/m<sup>2</sup> intervento su area dismessa);

**AG\_ Tutela e razionalizzazione delle attività agricole e degli allevamenti, in particolare in relazione al tema dello spandimento dei reflui in agricoltura:**

- AG 1\_** consumo di SA potenzialmente utilizzata per le colture (m<sup>2</sup> consumati/m<sup>2</sup> SA);
- AG 2\_** consumo di SAU potenzialmente adatta allo spandimento dei reflui (m<sup>2</sup> consumati/m<sup>2</sup> SAU oggetto di spandimento);
- AG 3\_** consumo di SA rispetto al valore agronomico dei suoli (m<sup>2</sup> consumati/m<sup>2</sup> SA ad alto valore agronomico);
- AG 4\_** intervento che ricade in Comune classificato "vulnerabile" ai sensi della DGR 3297/06 e/o in Comune in cui non è verificabile un idoneo grado di capacità protettiva dei suoli in relazione all'inquinamento da nitrati;
- AG 5\_** distanza dei nuovi ricettori da attività agricole/allevamenti (m dal perimetro);
- AG 6\_** delocalizzazione/riqualificazione di attività agricole/allevamenti dai centri urbani (numero di aziende/allevamenti).

**RI\_ Riduzione delle situazioni a rischio per la salute, l'ambiente e la sicurezza (vulnerabilità tecnologica):**

- RI 1\_** distanza dell'intervento (ricettori) da ambiti/elementi riconducibili a vulnerabilità di tipo tecnologico (m dal perimetro);
- RI 2\_** distanza dell'intervento (ricettori) da aree a destinazione produttiva/dei servizi tecnologici (m dal perimetro);
- RI 3\_** distanza dell'intervento (ricettori) da viabilità principale (m dal perimetro);
- RI 4\_** traffico indotto dall'intervento (TGM indotto/m<sup>2</sup>/giorno);
- RI 5\_** tipologia di attività previste (es. attività soggette a VIA, AIA-IPPC, rifiuti, RIR, insalubri, ecc.);
- RI 6\_** distanza dell'intervento da aree a destinazione residenziale (m dal perimetro);
- RI 7\_** numero e tipologia dei potenziali ricettori sensibili (dell'intervento) più esposti;
- RI 8\_** interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica (m<sup>2</sup> intervento/m<sup>2</sup> intervento su ambito vulnerabile);
- RI 9\_** intervento che ricade in Comune classificato a rischio sismico (classe sismicità) e, all'interno del Comune, nell'ambito di aree a maggior pericolosità sismica locale;

**🔊 Continenimento inquinamento acustico:**

- AC 1\_** numero e tipologia delle potenziali sorgenti rumorose;
- AC 2\_** numero e tipologia dei potenziali ricettori acustici (dell'intervento) più esposti;
- AC 3\_** per i ricettori: stato del clima acustico rispetto ai valori di qualità e ai valori limite di immissione assoluta e differenziale (dB(A));
- AC 4\_** per le sorgenti: influenza del contesto acustico dei ricettori rispetto ai valori di attenzione e ai valori limite di emissione e differenziale di immissione (dB(A));

AC 5\_ per i ricettori e le sorgenti: stato del contesto acustico rispetto ai requisiti acustici passivi (dB(A));

#### **EM\_Contenimento inquinamento elettromagnetico:**

- EM 1\_ distanza dell'intervento da sorgenti di campi elettromagnetici (m dal perimetro);
- EM 2\_ tipologia di sorgenti/linee a servizio dell'intervento che possono influenzare il campo elettromagnetico (centrali, elettrodotti, SRB, ecc.);
- EM 3\_ numero e tipologia dei potenziali ricettori più esposti alle nuove sorgenti/linee;

#### **LU\_Contenimento inquinamento luminoso:**

- LU 1\_ tipologia delle potenziali sorgenti luminose indotte;
- LU 2\_ numero e tipologia dei potenziali ricettori (dell'intervento) più esposti;
- LU 3\_ intervento che ricade nell'ambito di un comune ricompreso nella fascia di rispetto di osservatori astronomici ex L.R. 17/2001 e s.m.i;

#### **Uso sostenibile della risorsa suolo:**

- SU 1\_ consumo di suolo in termini di volumi scavati ( $m^3$  consumati) > **vedi AE 1\_**;
- SU 2\_ consumo di suolo in termini di superficie ( $m^2$  consumati);
- SU 3\_ consumo di suolo globale e non (area urbanizzata/superficie territoriale);
- SU 4\_ indice di frammentazione globale e non (perimetro area urbanizzata/superficie area urbanizzata);
- SU 5\_ localizzazione rispetto all'urbanizzazione (esistente, isolato, di frangia, interna all'urbano) (nuovo perimetro/vecchio perimetro);
- SU 6\_ consumo di SA utilizzata per le colture ( $m^2$  consumati/ $m^2$  SA) > **vedi AG 1\_**;
- SU 7\_ consumo di SAU adatta allo spandimento dei reflui ( $m^2$  consumati/ $m^2$  SAU oggetto di spandimento) > **vedi AG 2\_**;
- SU 8\_ grado di permeabilità/impermeabilizzazione delle superfici impiegate ( $m^2$  intervento/ $m^2$  permeabili;  $m^2$  intervento/ $m^2$  impermeabilizzati);
- SU 9\_ contaminazione pregressa (ante-operam) della matrice suolo > **vedi RC 7\_**;
- SU 10\_ contaminazione post-operam della matrice suolo > **vedi RC 8\_**;
- SU 11\_ recupero di aree dismesse ( $m^2$  intervento/ $m^2$  intervento su area dismessa) > **vedi punto RC 9\_**;
- SU 12\_ interessamento di ambiti/elementi di valenza geologica-geomorfologica-idrogeologica ( $m^2$  intervento/ $m^2$  intervento su area valenza);
- SU 13\_ interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche geotecniche scadenti ( $m^2$  intervento/ $m^2$  intervento su ambito scadente);

#### **IA\_Tutela e miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee:**

- IA\_ interessamento di corpi idrici superficiali appartenenti al reticolo idrico (numero di corpi idrici; m o  $m^2$  di estensione corpo idrico);
- IA\_ tipologia di scarico: in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo (acque industriali, domestiche, urbane, meteoriche, ecc.);
- IA\_ portata di acqua di scarico in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo (L/s o  $m^3/h$ );
- IA\_ per gli scarichi produttivi in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo: influenza rispetto ai limiti di concentrazione allo scarico (mg/L di inquinanti);



- IΔ\_ tipologia di fonti di approvvigionamento idrico (acquedotto, pozzi privati, ecc.);
- IΔ\_ richiesta di risorse naturali - es. acqua - nelle fasi di vita dell'intervento (consumi/giorno/m<sup>2</sup> di intervento) > **vedi RE 3\_**;
- IΔ\_ reimpiego dei flussi idrici prodotti - es. riciclo acque piovane/industriali (capacità di reimpiego/m<sup>2</sup> di intervento) > **vedi RE 4\_**;
- IΔ\_ interessamento di ambiti/elementi di valenza geologica-geomorfologica-idrogeologica (m<sup>2</sup> intervento/m<sup>2</sup> intervento su ambito di valenza) > **vedi SU 12\_**;
- IΔ\_ interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica (m<sup>2</sup> intervento/m<sup>2</sup> intervento su ambito vulnerabile) > **vedi RI 8\_**;
- IΔ\_ distanza dell'intervento dalle fonti (pozzi) di approvvigionamento pubblico (m dal perimetro);

**PA\_Conservazione del patrimonio paesaggistico (urbano e extraurbano), architettonico, culturale:**

- PA 1\_** consumo di suolo in termini di superficie (m<sup>2</sup> consumati) > **vedi SU 2\_**;
- PA 2\_** numero e tipologia dei principali potenziali fruitori, delle visuali e dei punti panoramici;
- PA 3\_** grado di incidenza paesistica dell'intervento;
- PA 4\_** interessamento di ambiti/elementi di rilevanza/valenza-sensibilità paesistica (m<sup>2</sup> intervento/m<sup>2</sup> intervento su ambito di valenza);
- PA 5\_** interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio fisico-naturale (m o m<sup>2</sup> consumati/conservati/riqualificati);
- PA 6\_** interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale (m o m<sup>2</sup> consumati/conservati/riqualificati);
- PA 7\_** interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio storico culturale (m o m<sup>2</sup> consumati);
- PA 8\_** interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio urbano (m o m<sup>2</sup> consumati);
- PA 9\_** recupero del patrimonio paesistico attraverso la riqualificazione di componenti di criticità e di degrado del paesaggio (m o m<sup>2</sup> recuperati);
- PA 10\_** delocalizzazione/riqualificazione di attività agricole/allevamenti nei centri urbani (numero di aziende/allevamenti) > **vedi AG 6\_**;

**FF\_Tutela della flora, della fauna e degli ecosistemi naturali:**

- FF 1\_** intervento che ricade nell'ambito di un comune in cui sono presenti Aree Naturali Protette (Ha di aree naturali protette nazionali-regionali-provinciali, SIC e ZPS, ... / Ha di territorio comunale);
- FF 2\_** interessamento di Aree Naturali Protette (m<sup>2</sup> intervento/m<sup>2</sup> intervento su aree naturali protette nazionali-regionali-provinciali, SIC e ZPS, ...);
- FF 3\_** interessamento della rete ecologica provinciale (m<sup>2</sup> intervento/m<sup>2</sup> intervento su rete ecologica);

**AT\_Contenimento di emissioni nell'atmosfera e tutela della qualità dell'aria:**

- AT 1\_** numero e tipologia dei potenziali ricettori sensibili più esposti > **vedi RI 7\_**;
- AT 2\_** tipologia di attività previste (es. attività soggette a VIA-AIA, rifiuti, RIR, insalubri, ecc.) > **vedi RI 5\_**;
- AT 3\_** traffico indotto dall'intervento (TGM indotto/m<sup>2</sup>/giorno) > **vedi RI 4\_**;
- AT 4\_** numero e tipologia di punti di emissione in atmosfera (n. punti di emissione e portata);

- AT 5\_ numero di punti di emissione in atmosfera riconducibili alla produzione di energia in ambito residenziale (n. punti di emissione) > **vedi E 5\_**;
- AT 6\_ emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO<sub>2</sub>) riconducibili alla produzione di energia (ug/m<sup>3</sup> di inquinanti nell'aria) > **vedi E 6\_**;
- AT 7\_ emissione in atmosfera di altri inquinanti (es. PM10, NO<sub>x</sub>, SO<sub>x</sub>, PCDD-PCDF) riconducibili alla produzione di energia (ug/m<sup>3</sup> di inquinanti nell'aria) > **vedi E 7\_**;
- AT 8\_ intervento con sorgenti aventi potenziali effetti odorigeni (es. aziende agricole, attività produttive);
- AT 9\_ emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO<sub>2</sub>) e di altri inquinanti (es. PM10, NO<sub>x</sub>, SO<sub>x</sub>, PCDD-PCDF) (ug/m<sup>3</sup> di inquinanti nell'aria);
- AT 10\_ intervento che ricade nell'ambito di un comune classificato ai sensi della DGR 5290/07 in funzione della qualità dell'aria;

## 2) INDICATORI DI MONITORAGGIO DELLE AZIONI AMBIENTALI E DELLA QUALITÀ DELL'AMBIENTE

### **Qualità dell'aria (ug/m<sup>3</sup>)**

Raccolta dei dati disponibili presso la rete di monitoraggio ARPA della qualità dell'aria, relativamente alle centraline di monitoraggio ubicate in un intorno significativo del territorio comunale. Si propone la raccolta dei dati con cadenza annuale.

Raccolta dei dati attraverso indagini specifiche sulla qualità dell'aria, ponendo particolare attenzione ai seguenti parametri: PM10-PM 2.5, NO<sub>x</sub>, O<sub>3</sub>, Benzene, SO<sub>2</sub>, CO. Si propone il completamento di almeno una campagna di indagini dedicate nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano.

Raccolta dei dati provenienti dalle verifiche periodiche nell'ambito dei vari procedimenti di AIA-IPPC e nell'ambito della realizzazione di interventi-opere-infrastrutture di interesse sovralocale. Si propone la raccolta dei dati quando disponibili e la loro sistematizzazione con cadenza annuale.

### **Suolo e sottosuolo (mg/Kgss)**

Caratterizzazione analitica dei terreni, utilizzando i dati che verranno prodotti nell'ambito dei nuovi interventi edificatori che necessitano di tali approfondimenti di indagine.

Si propone la raccolta dei dati quando disponibili e la loro sistematizzazione con cadenza annuale.

### **Acque superficiali (mg/l)**

Campionamento delle acque dei principali corsi d'acqua del territorio comunale ponendo particolare attenzione ai seguenti parametri: Azoto ammoniacale, Fosforo totale, COD, BOD, Rame, Zinco, Tensioattivi.

Si propone la raccolta dei dati con cadenza annuale.

### **Acque sotterranee (mg/l)**

Raccolta e sistematizzazione dei dati dei pozzi pubblici disponibili presso la società di gestione e presso l'amministrazione comunale. A seguito di censimento specifico, integrazione degli stessi con i dati relativi ai diversi pozzi privati e piezometri presenti sul territorio, anche sfruttando le analisi che i diversi soggetti sono tenuti a realizzare come monitoraggio periodico.

Ciò ponendo particolare attenzione ai seguenti parametri Nitrati, Idrocarburi disciolti, Fitofarmaci, Zinco, Cromo VI.

Si propone la raccolta dei dati con cadenza annuale.

### **Rumore (dBA) e vibrazioni (m<sup>2</sup>/s)**

Raccolta dei dati attraverso indagini specifiche sulla qualità del contesto acustico con particolare attenzione ai ricettori sensibili e alle aree protette/da salvaguardare. Si propongono almeno due campagne di indagini dedicate, nell'ambito del quinquennato di vigenza del Documento di Piano.

Raccolta dei dati provenienti dalle verifiche periodiche nell'ambito dei vari procedimenti di AIA-IPPC e nell'ambito della realizzazione di interventi-opere-infrastrutture di interesse sovralocale. Si propone la raccolta dei dati quando disponibili e la loro sistematizzazione con cadenza annuale.

#### **Inquinamento elettromagnetico (V/m, microtesla)**

Raccolta dei dati attraverso monitoraggi specifici del campo elettromagnetico presente in corrispondenza del territorio comunale, ponendo particolare attenzione ai ricettori più prossimi alle sorgenti a alta/bassa frequenza. Si propone il completamento di almeno una campagna di indagini dedicate nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano.

#### **Rifiuti e siti contaminati**

Raccolta e sistematizzazione annuale dei dati relativi alla produzione di rifiuti e ai siti contaminati con particolare attenzione ai seguenti indicatori:

- produzione annua di rifiuti urbani ( $m^3$ /anno);
- % di raccolta differenziata sul totale conferito (% anno);
- numero di interventi relativi a siti contaminati/potenzialmente contaminati ( $n^\circ$ /anno) e superfici totali assoggettate a accertamento/caratterizzazione/bonifica ( $m^2$ /anno);

#### **Ambiti estrattivi**

Valutazione dell'andamento dell'espansione delle superfici cavate sul territorio comunale. Si propone la raccolta annuale dei dati e la loro sistematizzazione-analisi nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano, con particolare attenzione all'indicatore relativo ai volumi di scavo effettuati ( $m^3$ /anno).

#### **Comparto agricolo**

Per la valutazione dei carichi ambientali di origine zootecnica si propone la raccolta e sistematizzazione annuale dei dati, con particolare attenzione ai seguenti indicatori:

- numero di allevamenti autorizzati ( $n^\circ$ /anno);
- carico azotato medio sulla SAU degli allevamenti (KgN/Ha);
- Carico Peso Vivo medio sulla SAU degli allevamenti (tPV/Ha);
- Copertura dei fabbisogni azotati colturali;
- Volume stoccaggi reflui complessivamente disponibili ( $m^3$ )

#### **Paesaggio**

Valutazione dell'andamento della tutela dei beni costitutivi del paesaggio del territorio comunale con particolare attenzione a quelli già riconosciuti nell'ambito degli studi paesistici propedeutici al PGT. Si propone la raccolta annuale dei dati e la loro sistematizzazione-analisi nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano, con particolare attenzione agli indicatori relativi al depauperamento dei beni da tutelare e alla riqualificazione degli ambiti degradati.

#### **Consumo di suolo ( $m^2$ )**

Valutazione dell'andamento del consumo di suolo sul territorio comunale con particolare attenzione al consumo di suolo agricolo. Si propone la raccolta annuale dei dati e la loro sistematizzazione-analisi nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano, con particolare attenzione all'indicatore relativo al suolo agricolo consumato ( $m^2$ /anno).

#### **Dotazione piste ciclabili**

Valutazione dell'incremento della dotazione di piste ciclabili sul territorio comunale con particolare attenzione alle nuove realizzazioni e ai completamenti. Si propone la raccolta annuale dei dati e la loro sistematizzazione-analisi nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano, con particolare attenzione all'indicatore relativo alla lunghezza dei percorsi attrezzati (Km/anno).

### ***Art. 7 - Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio***

Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi dell'art. 2 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

Il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole ed il Regolamento edilizio comunale definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.

In sede di attuazione del Documento di Piano, dovranno essere ottemperate le seguenti prescrizioni:

- vengano messe in atto le mitigazioni/compensazioni ambientali alle "azioni urbanistiche di piano" secondo le modalità previste dall'allegato 6 al Rapporto Ambientale "Schede di valutazione ambientale delle azioni urbanistiche" e così come formulate nell'allegato 7 al Rapporto Ambientale "Mitigazioni ambientali";
- vengano perseguiti gli "obiettivi ambientali" previsti nell'allegato 3 al Rapporto Ambientale "Obiettivi generali-specifici, matrice di correlazione", con le modalità attuative previste dall'allegato 4 al Rapporto Ambientale "Azioni ambientali di piano",
- vengano monitorati gli effetti ambientali delle azioni di piano nonché l'efficacia/efficienza delle mitigazioni ambientali, secondo le modalità previste dall'allegato 8 al Rapporto Ambientale "Indicatori e monitoraggi in fase di attuazione del piano".

## Capo 2 - Strumenti del Piano di Governo del Territorio

### Titolo 1 - Documento di piano

#### Art. 8 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. nella seguente tabella:

#### Piano strategico decennale

Famiglie aggiuntive insediabili	n. 71
Numero medio di componenti per famiglia (*)	n. 2,3
Abitanti aggiuntivi insediabili teorici	n. 163
SLP e volume teorico per abitante (stanza)	33,33 mq/ab.= 100 mc/ab.
SLP per le attività commerciali e terziarie aggiuntiva massima totale	mq. 5.100
Superficie coperta per le attività produttive massima totale	mq. 6.255
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico = stanza	26,5 mq/ab. (stanza)
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di ST produttiva secondaria insediata	20 mq/100 mq. ST
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di SLP produttiva terziaria e commerciale insediata	100 mq/100 mq. Slp 150 mq/100 mq. Slp

#### Piano operativo quinquennale di validità del DdP

Famiglie aggiuntive insediabili	n. 35
Numero medio di componenti per famiglia (*)	n. 2,3
Abitanti aggiuntivi insediabili teorici	n. 80
SLP e volume teorico per abitante (stanza)	33,33 mq/ab.= 100 mc/ab
SLP residenziale per residenti aggiuntiva massima totale	mq. 2.683
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico = stanza	26,5 mq/ab. (stanza)
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di ST produttiva secondaria insediata	20 mq/100 mq. ST
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di SLP produttiva terziaria e commerciale insediata	100 mq/100 mq. Slp 150 mq/100 mq. Slp

(\*) dato relativo alla Provincia di Brescia al 2017. Fonte: ASR Lombardia (Annuario Statistico Regionale)

### Titolo 2 - Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole

#### Art. 9 - Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi,
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre il Piano dei Servizi:

a. individua un insieme di aree necessarie a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante come indicato all'art. 8, 26,5 mq/ab. (stanza) intendendo 1 abitante teorico = mq. 33,33 di Slp, = 1 stanza,

b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui agli articoli 3 e 4.

Eventuali modifiche al Piano dei Servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, comportano oltre che variante al Piano dei servizi anche variante al Documento di Piano

#### ***Art. 10 - Direttive per il Piano delle Regole***

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione e di completamento della zona urbanizzata esistente,

b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali

Inoltre il Piano delle regole:

a. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art.8,

b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui agli articoli 3 e 4.

Eventuali modifiche al Piano delle Regole che incidono sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. 5, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

## **Capo 3 - Ambiti di possibile trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa**

### **Titolo 1 - Disciplina generale**

#### ***Art. 11 - Individuazione degli Ambiti di trasformazione***

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui agli articoli 3 e 4, gli ambiti di possibile trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi dell'art. 15.

#### ***Art. 12 - Perequazione e compensazione urbanistica***

Sulla base dei criteri definiti al presente Capo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un indice di edificabilità simile sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della SLP complessiva di cui all'art. 8, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente capo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

#### ***Art. 13 - Indice di zona di pertinenza***

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli ambiti di trasformazione e riqualificazione, sono attribuiti due indici possibili, uno minimo e l'altro massimo come definiti all'art. 16. Inoltre viene definito in euro/mq. uno standard di qualità aggiuntivo per tutti gli ambiti di trasformazione di uguale destinazione.

Gli indici sono intesi rispettivamente a definire la capacità edificatoria propria dell'ambito e a stabilire la quota edificatoria derivante dall'applicazione dei criteri della perequazione e compensazione e lo standard di qualità, quale onere secondario, stabilito in euro viene corrisposto anche attraverso opere che migliorano la qualità ambientale delle varie parti del territorio comunale.

#### ***Art. 14 - Criteri per la pianificazione attuativa***

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di possibile trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi, anche attraverso più comparti funzionali, entro gli Ambiti di possibile trasformazione e le modalità di perequazione e compensazione
- l'obbligo di allegare alle istanze di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché alle schede del titolo 6
- la puntuale individuazione delle aree che costituiscono la superficie edificabile entro gli Ambiti di possibile trasformazione e gli indici e parametri definitivi
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede di cui al titolo 6 e l'eventuale monetizzazione dove consentita o il risarcimento da parte dell'Amministrazione Comunale di aree necessarie per i servizi non compensabili con lo standard di qualità richiesto
- la cessione al Comune delle aree definite come Ambiti di perequazione e compensazione.

Nei piani attuativi al fine di una salvaguardia paesaggistica dei luoghi è importante evitare lo stravolgimento della suddivisione del particellato così come si è configurato storicamente, che si rileva anche per la presenza di argini, siepi boscate, canalizzazioni. Peraltro, se tale trama viene mantenuta salvata o valorizzata, la realizzazione dei nuovi volumi può avvenire all'interno dei singoli lotti, salvaguardando così il disegno territoriale complessivo.

Le opere di mitigazione e compensazione devono essere sempre previste in fase di programmazione e progettazione generale, rimanendo ai singoli progetti architettonici ed alla fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie la puntuale esecuzione delle stesse.

*Per quanto riguarda la Normativa di Attuazione del Piano Paesistico Comunale si precisa che alle disposizioni paesistiche ambientali individuate negli allegati del Documento di Piano vengono applicate le disposizioni relative alla tutela contenute nell'allegato I "Il Sistema del Paesaggio e dei Beni Storici" con adeguamento alla realtà territoriale del Comune (art. 31 N.T.A. del P.d.R.) anche riguardo al mancato recepimento degli elementi di criticità e di alcuni indirizzi di tutela.(prescrizione Provincia)*

## **Titolo 2 - Classificazione degli Ambiti di possibile trasformazione**

### ***Art. 15 - Campo di applicazione e classificazione***

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Le misurazioni della superficie territoriale relativa alle aree inserite nelle schede degli ambiti di possibile trasformazione sono da intendersi come indicative.  
Fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

Gli ambiti di possibile trasformazione sono classificati come segue:



## **AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE A**

### **Obiettivi della trasformazione**

- Trasformazione di un'area già prevista nel P.R.G. previgente

### **Vocazioni funzionali**

- Residenza come definita all'art.17 punto 1) delle presenti norme
- Turistico-ricettiva come definite all'art.17 punto 7b) delle presenti norme

Le destinazioni d'uso non indicate tra quelle ammesse devono considerarsi escluse

### **Indici urbanistici edilizi (di massima)**

- Superficie territoriale = mq. 5.650
- SLP definita: mq ~~1.110~~ 800 **compreso il riutilizzo della volumetria esistente (prescrizione regionale)**
- 50% della superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,5 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8
- 50% della superficie a standard minimo per la struttura turistico-ricettiva 1mq/mq. di SLP per parcheggi
- Altezza max.: due piani fuori terra con il secondo piano mansardato

### **Criteri di negoziazione**

- Computazione in detrazione, ai fini degli standard minimi comunali, delle aree già cedute nell'ambito della realizzazione della strada Motta Carrebbio per un totale di mq 486,00.
- Applicazione standard di qualità, quale onere secondario al 50%
- Monetizzazione standard non ceduti
- Nell'attuazione dell'ambito potrà essere coinvolta l'area interessata dal mapp.4931 del fg.11.
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

### **Criteri di intervento**

- Studio Paesistico di contesto
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate
- Si dovrà ricercare un'assonanza morfologica e tipologica tra il nuovo edificato e l'esistente in lato nord a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso dei materiali;
- **le edificazioni dovranno essere localizzate lungo la strada esistente verso lago e salvaguardare il più possibile le balze, i muri a secco e gli ulivi (prescrizione regionale)**
- **per la cascina esistente è prevista solo manutenzione straordinaria o risanamento conservativo**
- Si dovrà prevedere la realizzazione di opere di mitigazione degli effetti ponendo particolare attenzione al progetto delle opere a verde.
- Gli oliveti seppur radi devono essere conservati. Nel caso di trasformazione è necessario acquisire l'autorizzazione all'estirpo delle piante d'olivo dalla C.C.I.A.A. di Brescia ai sensi del d.lgs. n. 475/1945 indicando il luogo di reimpianto degli stessi.  
(raccomandazioni Provincia)
- Attuazione della Rete Ecologica Comunale come stabilito dall'art.37 delle NTA del Piano delle Regole
- predisposizione di specifico studio geologico ed idrogeologico

### **Criteri di perequazione e compensazione**

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

### **Individuazione strumenti attuativi**

- Obbligo di Piano Attuativo

## **AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE B**

### **Obiettivi della trasformazione**

- formazione quartiere residenziale

### **Vocazioni funzionali**

- Residenza come definita all'art.17 punto 1) delle presenti norme

Le destinazioni d'uso non indicate tra quelle ammesse devono considerarsi escluse

### **Indici urbanistici edilizi (di massima)**

- Superficie territoriale: mq. 7.770
- Indice territoriale SLP: tra 0,20 mq/mq. e 0,25 mq/mq di ST;
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,5 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8 da reperire nell'ambito;
- Altezza per la residenza: max. due piani fuori terra di cui il secondo mansardato;

### **Criteri di negoziazione**

- Applicazione standard di qualità, quale onere secondario, abbattuto al 50%
- Cessione gratuita standard minimi comunali
- Monetizzazione standard non ceduti
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

### **Criteri di intervento**

- Studio paesistico di contesto dell'intero ambito da presentare col Piano Attuativo;
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o max bifamiliari con lunghezza massima del fronte mt. 16.
- Mitigazione con verde tra area residenziale e fabbricati produttivi agricoli fuori comparto a ovest;
- Nessun intervento edilizio deve essere attuato nella fascia di rispetto idrogeologico 4a
- Gli oliveti seppur radi devono essere conservati. Nel caso di trasformazione è necessario acquisire l'autorizzazione all'estirpo delle piante d'olivo dalla C.C.I.A.A. di Brescia ai sensi del d.lgs. n. 475/1945 indicando il luogo di reimpianto degli stessi, da attuarsi per quanto possibile nell'area identificata nella scheda d'ambito quale "verde di mitigazione";
- **salvaguardare il più possibile le balze, i muri a secco e gli ulivi (prescrizione regionale)**
- Attuazione della Rete Ecologica Comunale come stabilito dall'art.37 delle NTA del Piano delle Regole
- predisposizione di specifico studio geologico ed idrogeologico

### **Criteri di perequazione e compensazione**

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

### **Individuazione strumenti attuativi**

- Obbligo di Piano Attuativo

## **AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE C1 e C2**

### **Obiettivi della trasformazione**

- Trasformazione di un'area a completamento di una zona consolidata
- Salvaguardia dell'uliveto e prato esistente (verde ambientale)
- Formazione di parcheggi al servizio anche del centro storico di Marasino
- Formazione nuova strada urbana di collegamento

### **Vocazioni funzionali**

- Residenza come definita all'art.17 punto 1) delle presenti norme
- Commerciale come definita all'art.17 punto 3a) e 3e) delle presenti norme

Le destinazioni d'uso non indicate tra quelle ammesse devono considerarsi escluse

### **Indici urbanistici edilizi (di massima)**

- Superficie territoriale = mq. 7.507
- Indice territoriale SLP: 0,25 mq/mq. di ST di cui max. mq.430 di SLP commerciale
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,5 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8 da reperire nell'ambito
- Superficie a standard minimi comunali per il commerciale: 1mq/mq. di SLP commerciale
- Altezza max.: due piani fuori terra *di cui l'ultimo piano mansardato* per la parte residenziale, due piani fuori terra per il commerciale con il terzo piano mansardato. (*prescrizioni Provincia*)

### **Criteri di negoziazione**

- Applicazione standard di qualità, quale onere secondario
- Monetizzazione standard non ceduti
- Realizzazione nuova viabilità urbana e formazione di parcheggi al servizio anche del centro storico di Marasino a scomputo standard di qualità, quale onere secondario
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

### **Criteri di intervento**

- il Piano Attuativo deve contemplare sia ambito C1 che C2 e gli attuatori concorrono proporzionalmente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate nella scheda di progetto;
- Studio paesistico di contesto da presentare col Piano Attuativo che contempli sia ambito C1 che C2;
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate – realizzazione del comparto commerciale con strutture a *due* piani di cui *secondo* piano mansardato
- Dovrà essere lasciata un'area di inedificabilità da un raggio di mt. 30 a partire dallo spigolo nord-ovest dalla Chiesa di S. Antonio (concertazione Provincia)
- Gli uliveti seppur radi devono essere conservati. Nel caso di trasformazione è necessario acquisire l'autorizzazione all'estirpo delle piante d'olivo dalla C.C.I.A.A. di Brescia ai sensi del d.lgs. n. 475/1945 indicando il luogo di reimpianto degli stessi. (raccomandazione Provincia)
- **salvaguardare il più possibile le balze, i muri a secco e gli ulivi (prescrizione regionale)**
- Attuazione della Rete Ecologica Comunale come stabilito dall'art.37 delle NTA del Piano delle Regole
- predisposizione di specifico studio geologico ed idrogeologico

### **Criteri di perequazione e compensazione**

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

**Individuazione strumenti attuativi**

- Obbligo di Piano Attuativo

## **AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE “D”**

### **Obiettivi della trasformazione**

- Trasformazione di un'area a completamento di un quartiere esistente già in gran parte previsto nel P.R.G. previgente
- Allargamenti strade esistenti (viabilità urbana individuata nella scheda)
- Formazione di parcheggi anche al servizio del quartiere e relativo collegamento pedonale

### **Vocazioni funzionali**

- Residenza come definita all'art.17 punto 1) delle presenti norme

Le destinazioni d'uso non indicate tra quelle ammesse devono considerarsi escluse

### **Indici urbanistici edilizi (di massima)**

- Superficie territoriale = mq. 7.660
- Indice territoriale SLP: tra 0,25 mq/mq. e 0,30 mq/mq di ST.
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,5 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8 da reperire nell'ambito
- Altezza max: due piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato

### **Criteri di negoziazione**

- Applicazione standard di qualità quale onere secondario
- Realizzazione parcheggio pubblico per almeno 20 posti auto con collegamento pedonale alla via Ronzone
- ~~Realizzazione viabilità urbana~~ Cessione di area come indicato nella scheda d'ambito, ~~quale opera di urbanizzazione primaria~~
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.
- L'ampliamento della via Ronzone, nel tratto a monte (est), deve consentire gli standard dimensionali di una strada locale di tipo "F" in ambito urbano con almeno un marciapiede (sul lato a valle – ovest).

### **Criteri di intervento**

- Studio paesistico di contesto dell'intero ambito da presentare col Piano Attuativo
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate o a schiera con lunghezza massima dei fronti mt. ~~24 mt. 36 con moduli sfalsati al massimo di m 24~~
- Gli oliveti seppur radi devono essere conservati. Nel caso di trasformazione è necessario acquisire l'autorizzazione all'estirpo delle piante d'olivo dalla C.C.I.A.A. di Brescia ai sensi del d.lgs. n. 475/1945 indicando il luogo di reimpianto degli stessi.  
(raccomandazione Provincia)
- Realizzazione fascia a verde di mitigazione ambientale con la zona produttiva limitrofa. Questa porzione d'ambito può anche essere luogo di reimpianto degli ulivi estirpati e compresa nel progetto di rete ecologica
- ~~salvaguardare il più possibile le balze, i muri a secco e gli ulivi (prescrizione regionale)~~
- Attuazione della Rete Ecologica Comunale come stabilito dall'art.37 delle NTA del Piano delle Regole
- predisposizione di specifico studio geologico ed idrogeologico

### **Criteri di perequazione e compensazione**

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

**Individuazione strumenti attuativi**

- Obbligo di Piano Attuativo

## **AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE “E”**

### **Obiettivi della trasformazione**

- Trasformazione di un'area a completamento residenziale

### **Vocazioni funzionali**

- Residenza come definita all'art.17 punto 1) delle presenti norme

Le destinazioni d'uso non indicate tra quelle ammesse devono considerarsi escluse

### **Indici urbanistici edilizi (di massima)**

- Superficie territoriale totale: mq. 4.960
- Indice territoriale: SLP: tra 0,25 mq/mq. e 0,30 mq/mq di ST.
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,5 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8 da reperire nell'ambito
- Altezza max per residenza: due piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato

### **Criteri di negoziazione**

- Applicazione standard di qualità
- Cessione aree e formazione allargamento sede stradale di via Chiusure così come indicato nella scheda d'ambito
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

### **Criteri di intervento**

- Studio paesistico di contesto dell'ambito da presentare col Piano Attuativo con particolare attenzione alla scelta dei materiali e alle tipologie edilizie escludendo finiture in cemento armato (raccomandazioni Provincia)
- Salvaguardia del muro a secco di contenimento presente nella porzione ovest all'interno della fascia di mitigazione ambientale
- Nelle fasce di mitigazione ambientale previste nella scheda, preservare lo stato dei luoghi e prevederne eventualmente la dotazione ecologica
- Realizzazione verde di mitigazione ambientale attraverso la piantumazione di due filari paralleli e sfalsati di specie arboree autoctone così come indicato nella scheda d'ambito;
- **salvaguardare il più possibile le balze, i muri a secco e gli ulivi (prescrizione regionale)**
- Attuazione della Rete Ecologica Comunale come stabilito dall'art.37 delle NTA del Piano delle Regole
- predisposizione di specifico studio geologico ed idrogeologico

### **Criteri di perequazione e compensazione**

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

### **Individuazione strumenti attuativi**

- Obbligo di Piano Attuativo



## **AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE “F”**

### **Obiettivi della trasformazione**

- Trasformazione di un'area a completamento residenziale
- Formazione di parcheggio pubblico

### **Vocazioni funzionali**

- Residenza come definita all'art.17 punto 1) delle presenti norme

Le destinazioni d'uso non indicate tra quelle ammesse devono considerarsi escluse

### **Indici urbanistici edilizi (di massima)**

- Superficie territoriale totale: mq. 4.800
- Indice territoriale: SLP: tra 0,25 mq/mq. e 0,30 mq/mq di ST.
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,5 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8 da reperire nell'ambito
- Altezza max per residenza: due piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato

### **Criteri di negoziazione**

- Applicazione standard di qualità
- Formazione di parcheggio pubblico a est, nella posizione indicato nella scheda d'ambito
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

### **Criteri di intervento**

- Studio paesistico di contesto dell'ambito da presentare col Piano Attuativo con particolare attenzione alla scelta dei materiali e alle tipologie edilizie escludendo finiture in cemento armato (raccomandazioni Provincia)
- Nelle fasce di mitigazione ambientale previste nella scheda, preservare lo stato dei luoghi e prevederne eventualmente l'incremento della dotazione ecologica;
- **salvaguardare il più possibile le balze, i muri a secco e gli ulivi (prescrizione regionale)**
- Attuazione della Rete Ecologica Comunale come stabilito dall'art.37 delle NTA del Piano delle Regole
- predisposizione di specifico studio geologico ed idrogeologico

### **Criteri di perequazione e compensazione**

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

### **Individuazione strumenti attuativi**

- Obbligo di Piano Attuativo

## **AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE “G”**

### **Obiettivi della trasformazione**

- Trasformazione di un'area a completamento residenziale
- Formazione di parcheggio pubblico
- Allargamento stradale

### **Vocazioni funzionali**

- Residenza come definita all'art.17 punto 1) delle presenti norme

Le destinazioni d'uso non indicate tra quelle ammesse devono considerarsi escluse

### **Indici urbanistici edilizi (di massima)**

- Superficie territoriale totale: mq. 1.740
- SLP definita: mq 200
- Superficie a standard minimi comunali: n.4 posti auto reperire nell'ambito
- Altezza max per residenza: due piani fuori terra

### **Criteri di negoziazione**

- Applicazione standard di qualità
- Formazione di parcheggio pubblico, nella posizione indicato nella scheda d'ambito lungo la via Soleville
- Allargamento stradale della via Soleville
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione del comparto.

### **Criteri di intervento**

- Studio paesistico di contesto dell'ambito da presentare col Piano Attuativo con particolare attenzione alla scelta dei materiali e alle tipologie edilizie escludendo finiture in cemento armato (raccomandazioni Provincia)
- Nella fascia di mitigazione ambientale prevista nella scheda, preservare lo stato dei luoghi e prevederne eventualmente l'incremento della dotazione ecologica;
- **salvaguardare il più possibile le balze, i muri a secco e gli ulivi (prescrizione regionale)**
- Attuazione della Rete Ecologica Comunale come stabilito dall'art.37 delle NTA del Piano delle Regole
- predisposizione di specifico studio geologico ed idrogeologico

### **Criteri di perequazione e compensazione**

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

### **Individuazione strumenti attuativi**

- Obbligo di Piano Attuativo

## **AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE “H”**

### **Obiettivi della trasformazione**

- Incremento dell’offerta turistica sostenibile sul territorio
- Cambio di destinazione del fabbricato esistente da agricolo in ricettivo

### **Vocazione funzionale**

- Turistico-ricettiva come definita all’art.17 punto 7b) e 7e) delle presenti norme

Le destinazioni d’uso non indicate tra quelle ammesse devono considerarsi escluse

### **Indici urbanistici edilizi (di massima)**

- Superficie territoriale totale: mq. 5.125
- SLP su mappale 3003: SLP del fabbricato esistente da riconvertire dalla destinazione agricola a ristorazione e residenziale per il gestore
- SLP su mappale 1778:
  - mq. 250 per la realizzazione di camere indipendenti complete di servizi da realizzare secondo i criteri della bioedilizia
  - mq. 250 per la realizzazione di SPA seminterrata da realizzare secondo i criteri della bioedilizia ad uso esclusivo degli ospiti delle camere
- Superficie a standard minimi comunali: 1,20 mq/mq di SLP ai sensi dell’art.11.2 delle NTA del Piano dei Servizi
- Altezza max per fabbricato posto su mappale 3003: altezza esistente
- Altezza max per fabbricati posto su mappale 1778: 1 piano fuori terra

### **Criteri di negoziazione**

- Applicazione standard di qualità
- Formazione di passerella pedonale di collegamento tra le due porzioni dell’ambito
- Salvaguardia delle fasce di verde ambientale individuate nella scheda d’ambito
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione del comparto.

### **Criteri di intervento**

- Piano paesistico di contesto dell’ambito da presentare col Piano Attuativo con particolare attenzione alla scelta dei materiali e alle tipologie edilizie e delle finiture esterne
- Relazione paesaggistica data la presenza di parti boscate individuate dal P.I.F.; le parti boscate saranno da rilevare correttamente e da riportare nelle planimetrie del Piano Attuativo
- Studio del traffico per verificare gli aspetti legati alla mobilità;
- ampliamento della via Tesolo;
- predisposizione di specifico studio geologico ed idrogeologico al fine di valutare anche la pericolosità alluvionale del torrente Mesagolo: le opere di ingegneria ambientale per la salvaguardia idrogeologica possono essere realizzate nella fascia verde ambientale individuata nella scheda;
- nella fascia di mitigazione ambientale individuata nella scheda, prevederne l’incremento della dotazione ecologica; il limite di tale fascia è calcolata 20mt dall’asse del torrente
- **salvaguardare il più possibile le balze, i muri a secco e gli ulivi (prescrizione regionale)**
- Attuazione della Rete Ecologica Comunale come stabilito dall’art.37 delle NTA del Piano delle Regole

### **Criteri di perequazione e compensazione**

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

**Individuazione strumenti attuativi**

- Obbligo di Piano Attuativo

## **AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE “L”**

### **Obiettivi della trasformazione**

- Spostamento della volumetria oggetto di demolizione dell'edificio sito in via Giardino e identificato al fg.9/11 mappale 1002 sub.503

### **Vocazione funzionale**

- Residenza come definita all'art.17 punto 1) delle presenti norme

Le destinazioni d'uso non indicate tra quelle ammesse devono considerarsi escluse

### **Indici urbanistici edilizi (di massima)**

- Superficie territoriale totale: mq. 1.267
- SLP definita: mq 300
- Altezza max: 1 piano completamente fuori terra

### **Criteri di negoziazione**

- Applicazione standard di qualità
- Demolizione completa dell'edificio sito in via Giardino con sistemazione della facciata in aderenza
- Formazione di parcheggio pubblico nell'area di sedime del fabbricato demolito in via Giardino a servizio dell'attività artigianale insediata sui mappali limitrofi
- Realizzazione di parcheggio pubblico come indicato nella scheda d'ambito o sua completa monetizzazione
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione del comparto.

### **Criteri di intervento**

- Studio paesistico di contesto dell'ambito da presentare col Piano Attuativo con particolare attenzione alla scelta dei materiali. Lo studio paesistico dovrà dimostrare la non interferenza verso le visuali a lago delle nuove costruzioni dalla strada Valeriana posta a monte con opportune dimostrazioni quali fotoinserti e sezioni territoriali;
- Tipologie edilizie: ville singole o binate;
- Attuazione della Rete Ecologica Comunale come stabilito dall'art.37 delle NTA del Piano delle Regole;
- **salvaguardare il più possibile le balze, i muri a secco e gli ulivi (prescrizione regionale)**
- Il progetto di rete ecologica può essere attuato interna all'ambito o in alternativa anche esternamente, comprovata la possibilità;
- predisposizione di specifico studio geologico ed idrogeologico

### **Criteri di perequazione e compensazione**

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

### **Individuazione strumenti attuativi**

- Obbligo di Piano Attuativo

## Capo 4 - Definizioni

### Titolo 1 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

#### Art. 16 – Definizioni indici e parametri urbanistici ed edilizi

~~1—ST Superficie Territoriale; misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definita dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.~~

~~2—SF Superficie Fondiaria o lotto edificabile; misurato in mq, è la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni e definisce il lotto edificabile, individuato graficamente nelle tavole con specifica retinatura.~~

~~Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della SLP edificabile, 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.~~

~~3—SC Superficie coperta~~

~~Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il punto di spiccato più basso definito al punto 8—H con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt. 2,00. Gli aggetti superiori a mt. 2,00 sono da considerarsi ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.~~

~~Sono escluse dal calcolo della Sc l'aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica ai sensi della Lr: n. 33/2007 e successive modificazioni.~~

~~I porticati si computano nella superficie coperta, misurati in proiezione orizzontale del loro massimo ingombro calcolato al filo esterno delle pilastrature.~~

~~4—SLP Superficie lorda di pavimento; misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra con altezza massima di interpiano pari a mt. 4,50, compresi gli ascensori e le scale interne conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta. Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti non esclusi dal computo della Slp. Qualora l'altezza effettiva di interpiano è superiore a mt. 4,50 la Slp si considera doppia.~~

~~Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti anche se aperte su tutti i lati, delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a mt. 3,00 (qualora superiori a mt. 3,00 viene conteggiata l'intera sporgenza), nonché dei depositi e dei magazzini.~~

~~Sono esclusi dal computo della SLP:~~

~~—le cantine singole anche di negozi ed altri servizi alla residenza e le superfici adibite al ricovero autovetture interrate o seminterrate con sporgenza dal piano campestre max mt. 1,50 con altezza inferiore o uguale a mt. 2,50;~~

~~—i piani interrati esistenti alla data di adozione del P.G.T. purché non venga modificata la destinazione d'uso in atto;~~

~~—le scale di servizio o di sicurezza quando richieste da specifiche norme antincendio;~~

~~—i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici, quali ascensori ed elevatori, impianti di condizionamento, impianti elettrici ed idrici;~~

~~—le tettoie ed i balconi degli edifici residenziali aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 2,00, (qualora superiori a m. 2,00 viene conteggiata l'intera sporgenza);~~

~~– i portici e le logge fino ad un massimo del 30% della SC ammessa dalle norme di zona; le logge ed i portici nella zona “A” concorrono alla superficie lorda di pavimento;~~  
~~– i sopralchi che non prevedono H utile media superiore a mt. 2,00;~~  
~~– i sottotetti (soffitte) che non prevedono H utile soprastante superiore a mt. 2,20 in colmo;~~  
~~– la superficie dei portici asserviti ad uso pubblico e lo spazio aperto a piano terra dei portici condominiali vincolati ad uso comune;~~  
~~– per gli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica si applica la Lr: n. 33/2007 e successive modificazioni;~~  
~~– le serre a servizio di giardini di pertinenza di edifici residenziali che non abbiano una superficie superiore al 20% della SLP del fabbricato di cui sono pertinenza ed abbiano un’altezza massima di mt. 2,50.~~

~~5— SU Superficie utile: è la superficie di pavimento degli immobili ai vari piani, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e di finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.~~

~~6— SV Superficie di vendita: negli insediamenti commerciali al dettaglio è 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.~~

~~7— SP Superficie permeabile: è la porzione di superficie fondiaria (SF) o, in caso di piano attuativo, di superficie territoriale (ST) che al termine dell’intervento dovrà risultare permeabile, e che dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata.~~

~~Si considera superficie non permeabile:~~

~~– la superficie coperta (SC) come definita al precedente punto 3;~~  
~~– le pavimentazioni continue ad eccezione dei vialetti pedonali;~~  
~~– qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;~~  
~~– le pavimentazioni discontinue (erblock e simili) nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.~~

~~Non vengono considerate come permeabili anche se realizzate in pavimentazioni verdi le rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati.~~

~~8— H Altezza degli edifici, è la lunghezza della verticale tracciata dal punto più basso fuori terra (piano originario di campagna o del marciapiede) alla quota massima di intradosso del solaio di copertura dell’ultimo piano abitabile.~~

~~Sulle vie o sui terreni in pendenza l’altezza massima è quella risultante dalla media delle altezze delle facciate fuori terra.~~

~~Nel caso di facciate di un unico intervento, composte da corpi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano del corpo di maggiore altezza.~~

~~L’altezza della facciata fuori terra più alta, fatte salve le specifiche indicazioni di zona, non deve comunque superare m. 9,00.~~

~~In caso di edificio con ultimo piano costituito da mansarda abitabile, l’altezza del fabbricato è determinata dalla media aritmetica tra le altezze di tutti gli spigoli delle murature perimetrali, misurate come segue:~~

~~L’altezza dello spigolo è definita dalla verticale tracciata dal punto più basso fuori terra (del piano originario di campagna o del marciapiede) al punto di appoggio dell’intradosso del solaio inclinato di copertura calcolato all’intradosso dell’assito sul lato esterno del muro perimetrale.~~

~~L’altezza della facciata fuori terra più alta, determinata dalla media aritmetica dei due spigoli e fatte salve le specifiche indicazioni di zona, non deve comunque superare m. 9,00.~~

~~9—V—Volume~~, è il prodotto della SLP dei singoli piani per un'altezza teorica per piano di mt. 3 o quella effettiva se superiore nel caso della residenza. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. il volume può essere considerato anche quello fisico fuori terra determinato in base al calcolo geometrico.

Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le grandi strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt 3 per piano.

La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentirne il calcolo ove necessario.

~~10—UT Indice di Utilizzazione territoriale~~, è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie territoriale (ST):  $SLP/ST$  (mq/mq); determina la SLP massima edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

~~11—UF Indice di Utilizzazione fondiaria~~, è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie fondiaria (SF):  $SLP/SF$  (mq/mq); determina la SLP massima edificabile in rapporto alla superficie fondiaria.

~~12—RC Rapporto di copertura~~, è il rapporto tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria SF;  $SC/SF$  (mq/mq) determina la SC massima edificabile.

~~13—RP Rapporto di permeabilità~~; è il rapporto fra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF) o territoriale (ST):  $SP/SF$  (SP/ST), è espressa in mq/mq e determina la superficie minima permeabile al termine di qualsiasi intervento, anche di impermeabilizzazione del suolo o di costruzione interrata.

~~14—DS Distanza dalle strade~~; misurata in mt. è la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, e gli ingombri di portici e logge) e il confine stradale. Per confine va inteso il limite fisico della sede stradale, comprensiva cioè degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo, quali aiuole, marciapiedi, piste ciclabili ecc. La distanza dalle strade deve essere rispettata anche per le costruzioni interrate.

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 attuativo. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento di eventuali allineamenti. Debbono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della strada.

~~15—DC Distanza dai confini~~; è la distanza in mt misurata a squadra tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, e gli ingombri di portici e logge); può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrate rispetto alla quota 0,00. Sono altresì escluse le scale aperte e i vani ascensori per il superamento delle barriere architettoniche, costruiti fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine.

Nell'ambito di piani attuativi la distanza dai confini si intende rispetto alle aree esterne al P.A.

La distanza dai confini è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto registrato e trascritto, fatto salvo il parere vincolante dell'Amministrazione Comunale.

~~16—DF Distanza fra gli edifici~~:

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadra sulle normali alle pareti.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici principali, e tra edifici accessori per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile purché con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 3.00. Laddove ammessi, gli edifici accessori devono osservare una distanza



~~minima da altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti una distanza minima di mt. 3,50.~~

~~Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri.~~

~~Le distanze dagli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di P.G.T. potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e salva la facoltà dell'Amministrazione di imporre il rispetto. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico prima del rilascio del permesso di costruire.~~

~~Minori distanze, rispetto a quelle previste nelle singole zone, possono essere definite, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444, in presenza di piano attuativo.~~

~~È sempre consentita l'edificazione in addossamento a pareti non finestrate.~~

~~La distanza tra gli edifici, nell'ambito dello stesso lotto di proprietà, prevista dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci.~~

### **Definizioni particolari**

#### **17— Impianti tecnici**

~~Si considerano impianti tecnici gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio quali: impianto termico, di condizionamento, elettrico, idrico e del gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza, pannelli solari e fotovoltaici, antenne per impianti televisivi e satellitari e per radioamatori.~~

#### **18— Quota 0,00 di riferimento**

~~La quota 0,00 è riferita alla quota del terreno naturale preesistente all'intervento e costituisce riferimento per il calcolo delle altezze e per l'individuazione del piano terra.~~

~~Nel caso di edifici, per i quali risulti una differenza della quota 0,00 fra le due estremità superiore a 50 cm., il punto di applicazione di detta quota sarà riferito al punto medio dell'edificio.~~

#### **19— Utilizzazione degli indici**

~~Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici che abbiano volumetricamente impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi.~~

~~Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio 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 nuove slp da realizzare.~~

~~In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e qualora se ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, l'Amministrazione Comunale richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.~~

#### **20— Disposizioni per la zona "A"**

~~Le disposizioni di cui ai punti 13-14-15 non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni da effettuarsi nella zona "A", quando trattasi di interventi di ristrutturazioni che mantengono il medesimo ingombro planivolumetrico e la sagoma.~~

#### **21— Dimensione minima degli alloggi**

~~Ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che trattasi di ristrutturazione e/o ampliamenti di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi zona prevista dal P.G.T., dovranno prevedere alloggi di superficie utile non inferiore a 55 mq. Tale dimensione nei centri storici può essere ridotta a mq. 45.~~

~~La superficie utile verrà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al D.M. 801/77 e successive modificazioni e specificazioni ed interpretazioni emanate sia con decreti ministeriali che con delibere e circolari regionali.~~

~~La presente norma non si applica in caso di edilizia pubblica speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo e negli interventi edilizi che comportino la realizzazione di massimo due unità abitative.~~

Si rimanda al medesimo argomento riportato nelle N.T.A. del Piano delle Regole

## **Titolo 2 - Destinazioni d'uso**

### **Art. 17 – Destinazioni d'uso: catalogazione**

~~Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso principale dell'opera.~~

~~Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima.~~

~~Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni principali d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone e tipologie individuate.~~

~~Ai sensi delle leggi vigenti si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.~~

~~Si considera "principale" la destinazione d'uso qualificante, complementare, accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.~~

~~Le destinazioni d'uso principali degli edifici sono così classificate:~~

~~—1. Residenziale.~~

~~Consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e destinazioni d'uso ad esse assimilabili (case per vacanze, bed & breakfast, ecc.): e servizi funzionali all'abitazione.~~

~~—2) Artigianato di servizio alla residenza.~~

~~—Comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:~~

~~a) dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 250 mq di s.l.p. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti al permesso di costruire convenzionato o al piano attuativo;~~

~~b) ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;~~

~~e) organizzativo: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/8/1985 n. 443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.~~

~~La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).~~

~~A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio alla residenza" le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti~~

alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari

3) ~~Commerciale:~~

- a) ~~esercizi di vicinato;~~
- b) ~~medie strutture di vendita;~~
- c) ~~grandi strutture di vendita;~~
- d) ~~attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;~~
- e) ~~attività di ristorazione, bar, somministrazione di alimenti, bevande e similari;~~
- f) ~~centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico. In abbinamento a tale attività possono essere effettuate solamente: la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate.~~

4) ~~Produttiva:~~

- a) ~~unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), C (attività manifatturiere) D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) F (costruzioni) G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli) H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat codice ATECO 2007);~~
- b) ~~unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B C D E F G H della classificazione delle attività economiche Istat codice ATECO 2007);~~
- c) ~~uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;~~
- d) ~~attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con SLP massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;~~
- e) ~~impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;~~
- f) ~~deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP.~~

5) ~~Di autotrasporto:~~

~~attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.~~

6) ~~Terziaria:~~

~~uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.~~

7) ~~Ricettiva alberghiera lacuale:~~

- a) ~~alberghi, pensioni, locande, attrezzature turistiche;~~
- b) ~~residenze turistiche;~~
- c) ~~attività ricettive all'aria aperta limitatamente ai campeggi e alle aree di sosta;~~
- d) ~~attrezzature lacuali~~
- e) ~~campeggi;~~
- f) ~~bed and breakfast, meublé, residence.~~

8) ~~attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:~~

- a) ~~associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;~~
- b) ~~poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;~~
- c) ~~centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;~~
- d) ~~scuole private;~~
- e) ~~biblioteche, musei, locali per esposizioni, convegni e manifestazioni ricreative;~~
- f) ~~attività scientifiche di ricerca;~~
- g) ~~attività sportive e ricreative;~~

- h) centri oratoriali;
  - i) culto religioso.
- 9) Di spettacolo:
- a) teatro;
  - b) cinema;
  - e) ludico-ricreative.
- 10) Attività collettive pubbliche o di interesse comune:
- a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
  - b) asilo nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;
  - e) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo grafiche ed espositive;
  - d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
  - e) attività sportive e ricreative;
  - f) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.
- 11) Servizi tecnologici:
- centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione.
- 12) Attività agricola:
- a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame;
  - b) attività connesse alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;
  - e) attività agrituristica;
  - d) attività florovivaistica;
  - e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.
- 13) Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 12/2005 e successive modifiche.
- 14) Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

Si rimanda al medesimo argomento riportato nelle N.T.A. del Piano delle Regole

## **Capo 5 - Opere di urbanizzazione**

### **Titolo 1 - Disposizioni generali**

#### ***Art. 18 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione***

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

#### ***Art. 19 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione e dello standard aggiuntivo di qualità***

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e nelle aree di trasformazione anche dello standard di qualità, quale onere secondario, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Nel caso di standard di qualità è possibile regolare l'esecuzione di opere attraverso convenzionamenti. Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, la valutazione della loro congruità tecnico - economica e la presentazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

### **Titolo 2 - Opere di urbanizzazione primaria**

#### ***Art. 20 - Definizione***

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

##### **- Strade.**

Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali di carattere urbano è fissata con sede di mt. 6,00 più marciapiede
- nel caso di nuova viabilità di quartiere all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 5,00.

Le strade di carattere urbano la cui realizzazione è necessaria per ottimizzare la viabilità di una zona del territorio comunale o per deviare all'esterno dell'abitato il traffico veicolare di passaggio, pur definendosi opera di urbanizzazione può essere realizzata tramite convenzionamento, quale standard di qualità (oneri secondario).

##### **- Spazi di sosta o di parcheggio.**

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 8 mq/ab.

##### **- Fognature.**

##### **- Rete idrica.**

##### **- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.**

Eventuali cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

- Pubblica illuminazione.
- Spazi di verde attrezzato.

#### ***Art. 21 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria***

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

### **Titolo 3 - Opere di urbanizzazione secondaria**

#### ***Art. 22 - Definizione***

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44, comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni:

- Asili nido e scuola materna
- Scuole dell'obbligo
- Mercato di quartiere
- Presidi per la sicurezza pubblica
- Delegazioni comunali
- Chiese ed altri edifici religiosi
- Impianti sportivi di quartiere
- Aree verdi di quartiere e parchi urbani
- Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- Cimiteri.

## Capo 6 - Schede degli Ambiti di trasformazione

### *Art. 23 – Riferimenti*

L'allegato alle presenti norme è costituito da planimetrie che visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione.

#### Percorsi pubblici

Tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali finalizzati alla permeabilità e connettività urbana.

#### Percorsi alberati

Percorsi ciclo-pedonali e stradali ove prevedere alberature lineari

#### Strade di carattere urbano

Tracciati stradali che consentono collegamenti con le frazioni e la viabilità provinciale

#### Strade interne

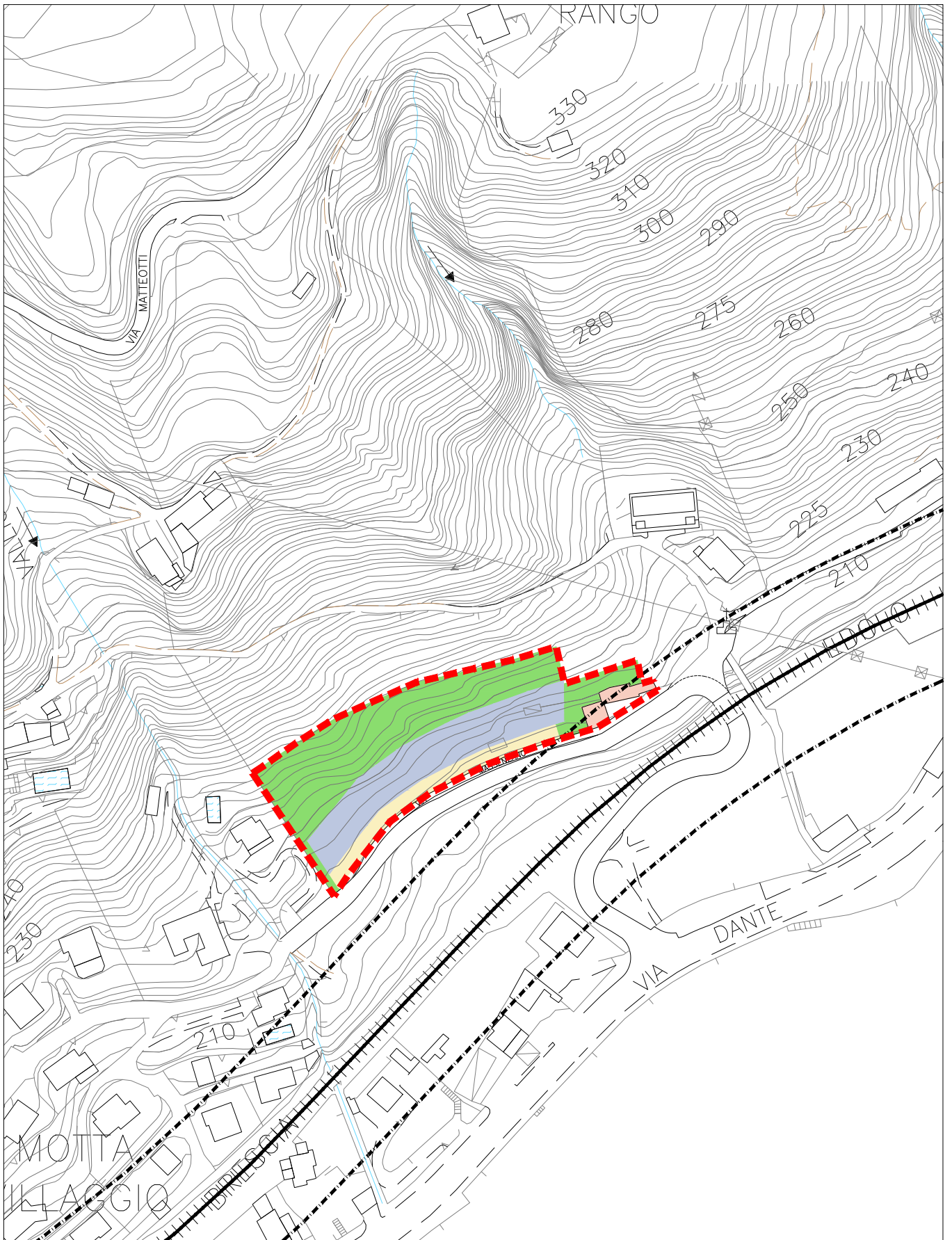
Nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti

#### Superficie edificabile

Aree interessate dall'edificazione

#### Aree per servizi

Aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale



**Legenda**

- Ambito Residenziale e Turistico ricettivo
- Viabilità di comparto
- Limite di rispetto ferroviario

- Edificio esistente da recuperare
- Superficie edificabile
- Verde ambientale

Ambito di possibile Trasformazione

A



Ambito di  
possibile  
Trasformazione

**A**

Rete Ecologica



--- Perimetro Ambito

--- Barriere infrastrutturali

Area boscate individuate nel P.I.F.

Viabilità urbana

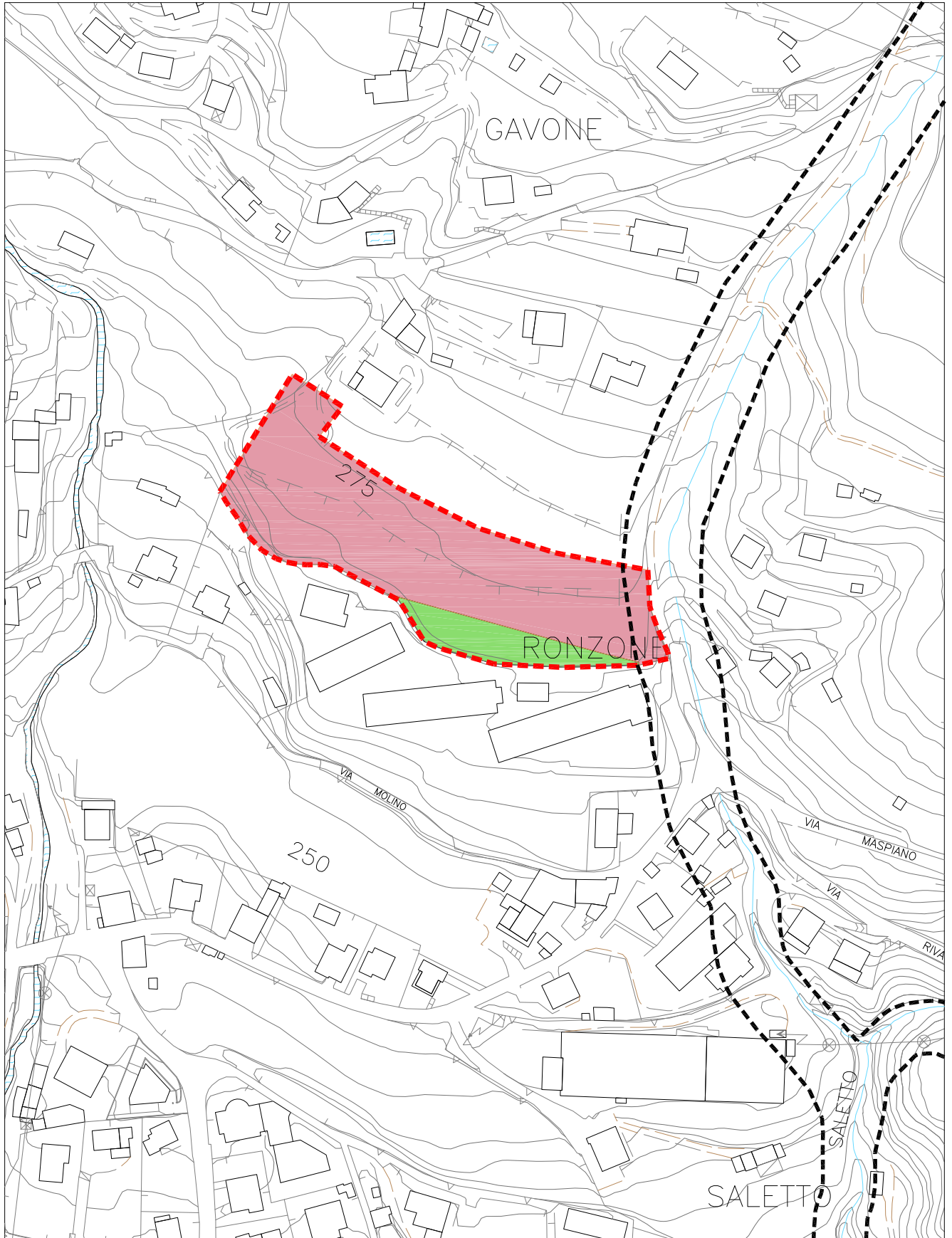
Verde di mitigazione/compensazione ambientale  
re-innesto degli ulivi da rimuovere per l'edificazione dei volumi

↔ Connessioni ecologiche di progetto

Corridoio ecologico locale  
PdR - tav.07 "carta ecopaesistica"

Area sensibili in ambito urbano collegate ai corridoi ecologici terrestri  
DdP - tav.10c "Rete ecologica comunale"





**Legenda**

--- Ambito Residenziale

Superficie edificabile

Verde di Mitigazione

--- Fascia di rispetto idrogeologico 4a

Ambito di possibile Trasformazione

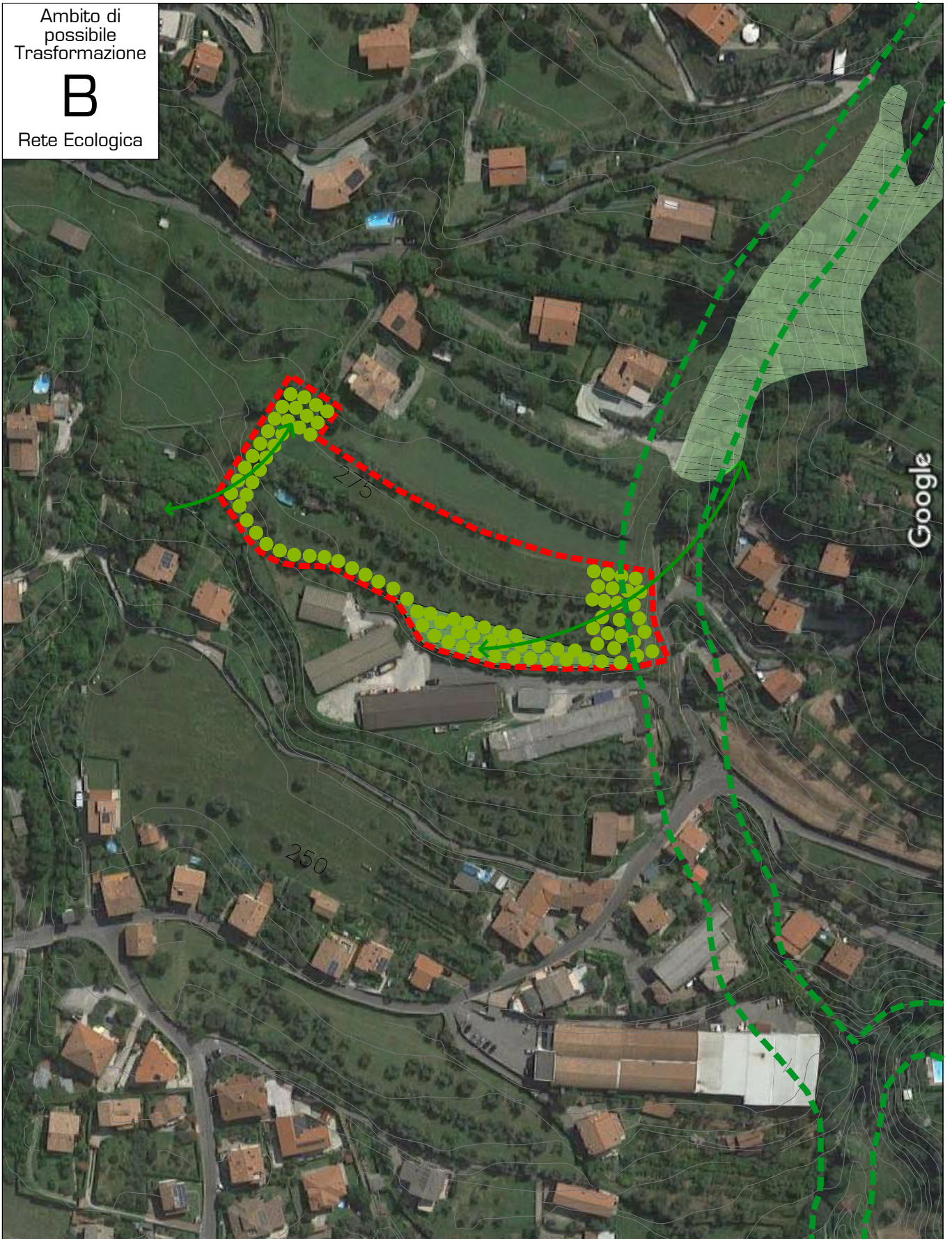
**B**



Ambito di  
possibile  
Trasformazione

# B

Rete Ecologica



Perimetro Ambito

Verde ambientale

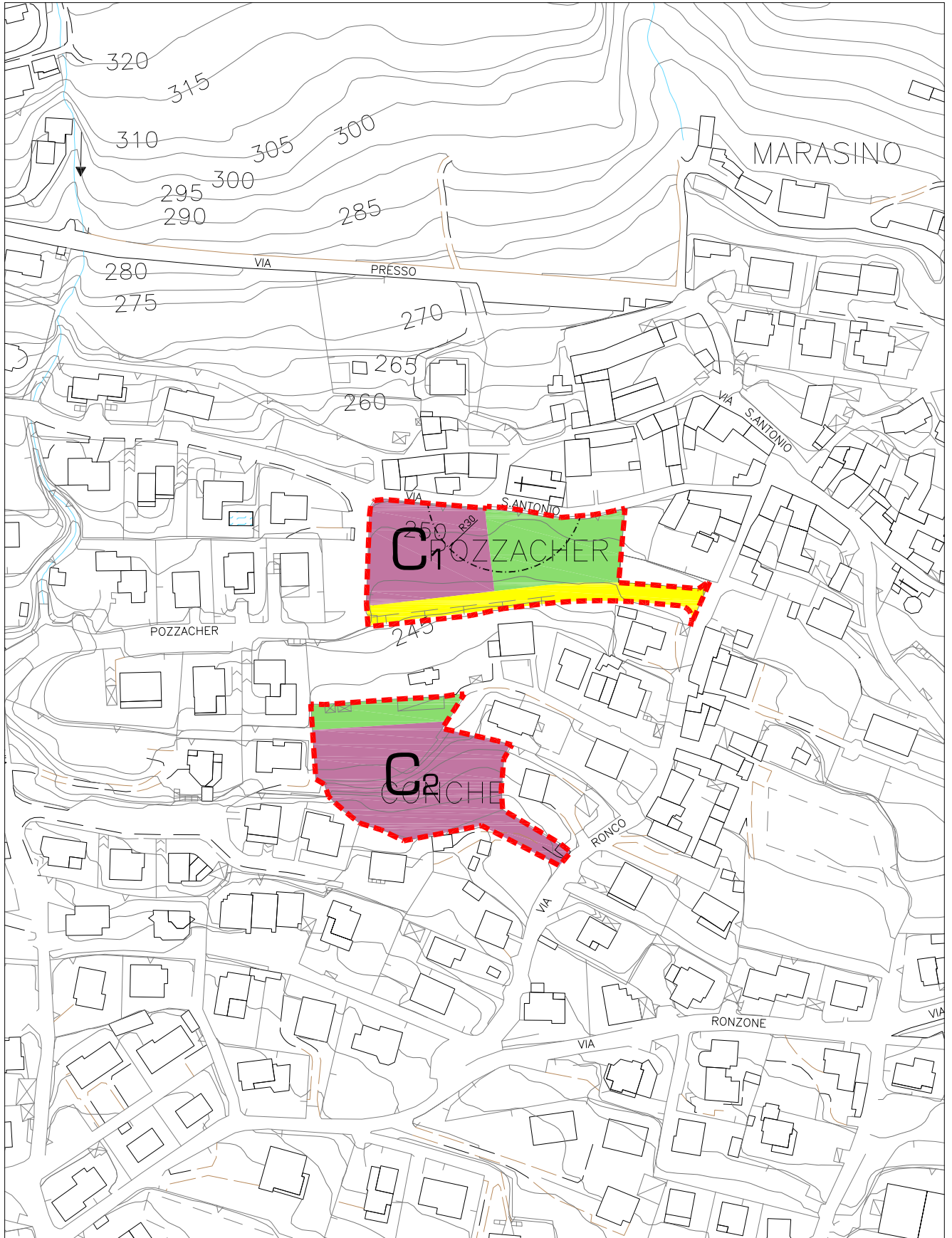
Boschi individuati dal P.I.F.

Verde di mitigazione/compensazione ambientale  
re-innesto degli ulivi da rimuovere per l'edificazione dei volumi

Connessioni ecologiche di progetto

Aree sensibili in ambito urbano collegate ai corridoi ecologici terrestri  
DdP - tav. 10c "Rete Ecologica Comunale"





**Legenda**

--- Ambito Residenziale e Commerciale

■ Viabilità urbana

----- Rispetto prescrizione provinciale

■ Superficie edificabile commerciale e residenziale

■ Verde ambientale

Ambito di possibile Trasformazione

**C<sub>1</sub> e C<sub>2</sub>**



Ambito di  
possibile  
Trasformazione

C1 e C2

Rete Ecologica



Perimetro Ambito

Viabilità urbana

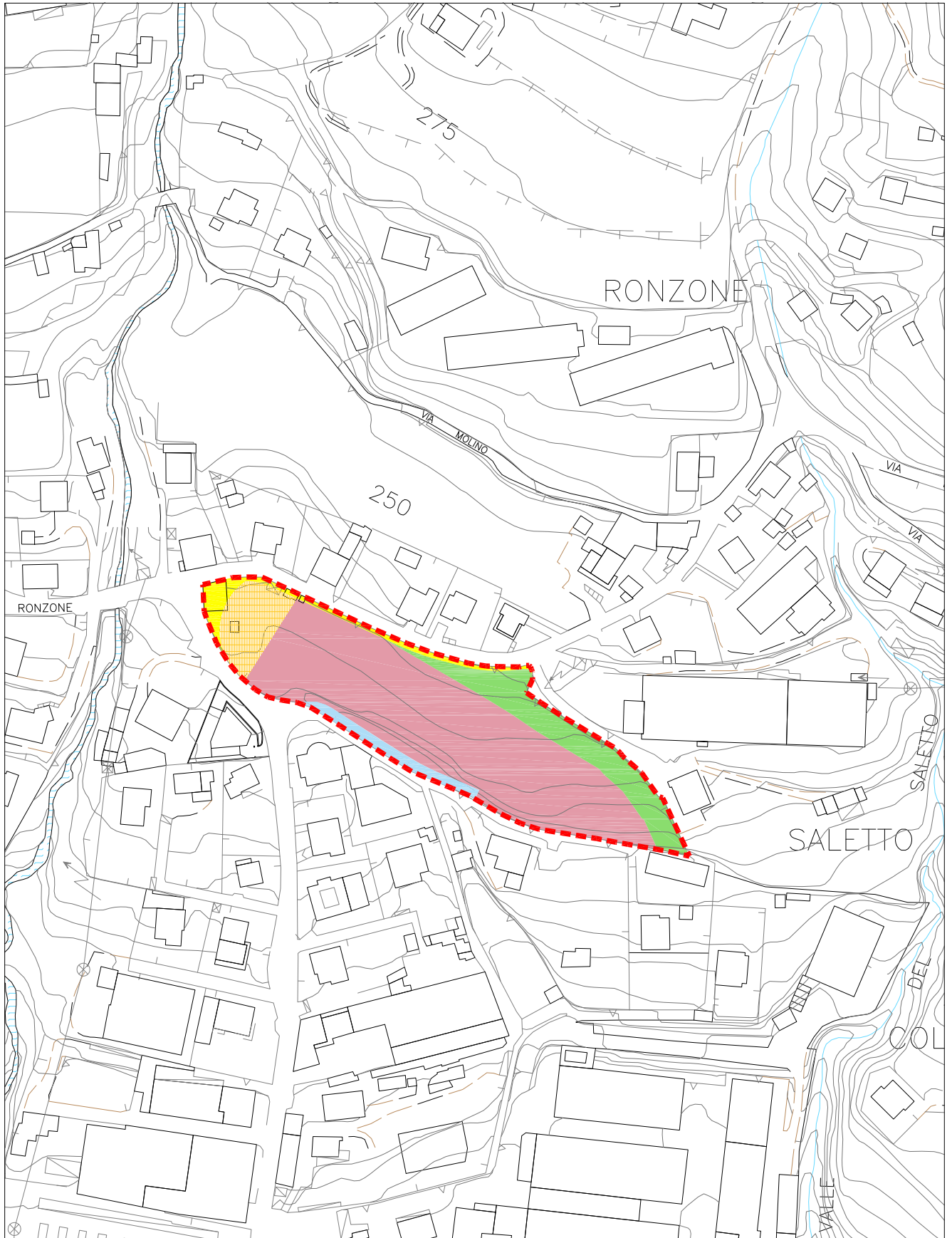
Verde ambientale

Verde di mitigazione/compensazione ambientale  
re-innesto degli ulivi da rimuovere per l'edificazione dei volumi

Connessioni ecologiche di progetto

Itinerari di fruizione paesistica  
PdR - tav.07 "carta ecopaesistica"





**Legenda**

- - - - Ambito Residenziale
- Viabilità urbana
- Parcheeggio pubblico

- Superficie edificabile
- Verde ambientale di mitigazione
- Area da cedere all'Amministrazione

Ambito di  
possibile  
Trasformazione

D

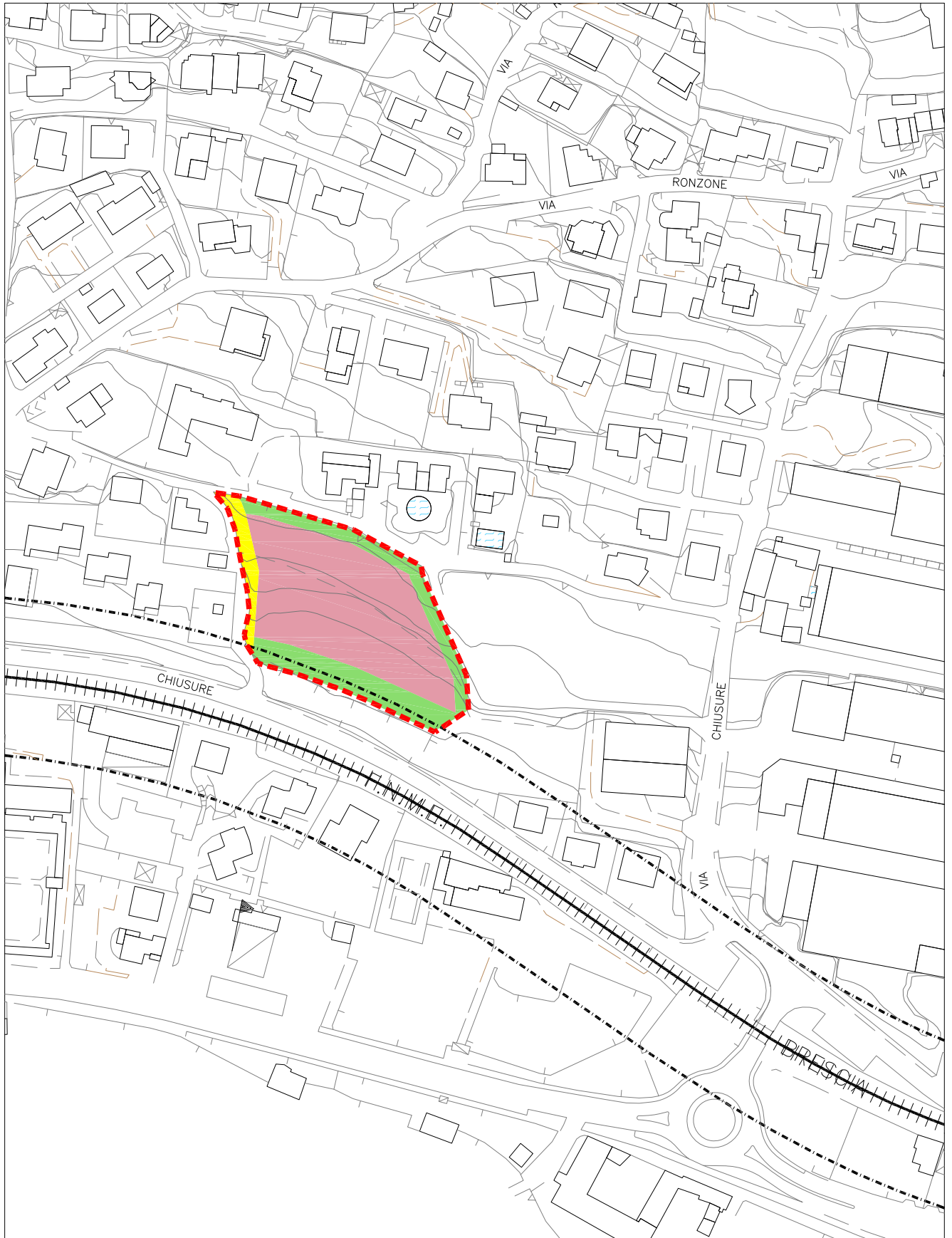


Ambito di  
possibile  
Trasformazione  
**D**  
Rete Ecologica



- Perimetro Ambito
- Verde ambientale
- Parcheggi pubblici

- Verde di mitigazione/compensazione ambientale  
re-innesto degli ulivi da rimuovere per l'edificazione dei volumi
- Connessioni ecologiche di progetto
- Aree sensibili in ambito urbano collegate ai corridoi ecologici terrestri  
DdP - tav.10c "Rete Ecologica Comunale"



**Legenda**

--- Ambito residenziale

■ Viabilità urbana

--- Limite di rispetto ferroviario

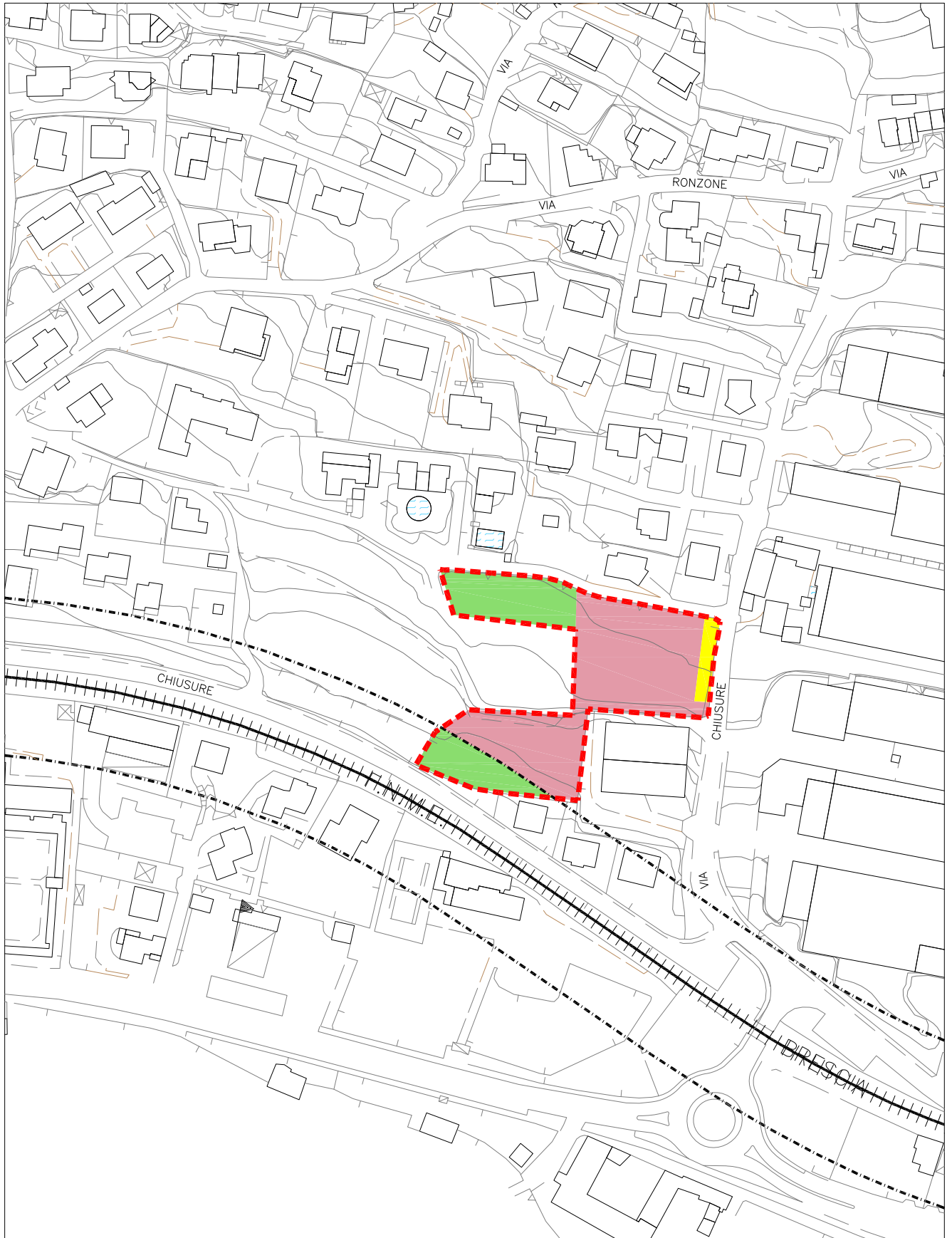
■ Superficie edificabile

■ Verde di mitigazione ambientale

Ambito di  
possibile  
Trasformazione

**E**





**Legenda**

--- Ambito residenziale

■ Parcheggi pubblici

--- Limite di rispetto ferroviario

■ Superficie edificabile






■ Verde di mitigazione ambientale



Ambito di  
possibile  
Trasformazione

**F**

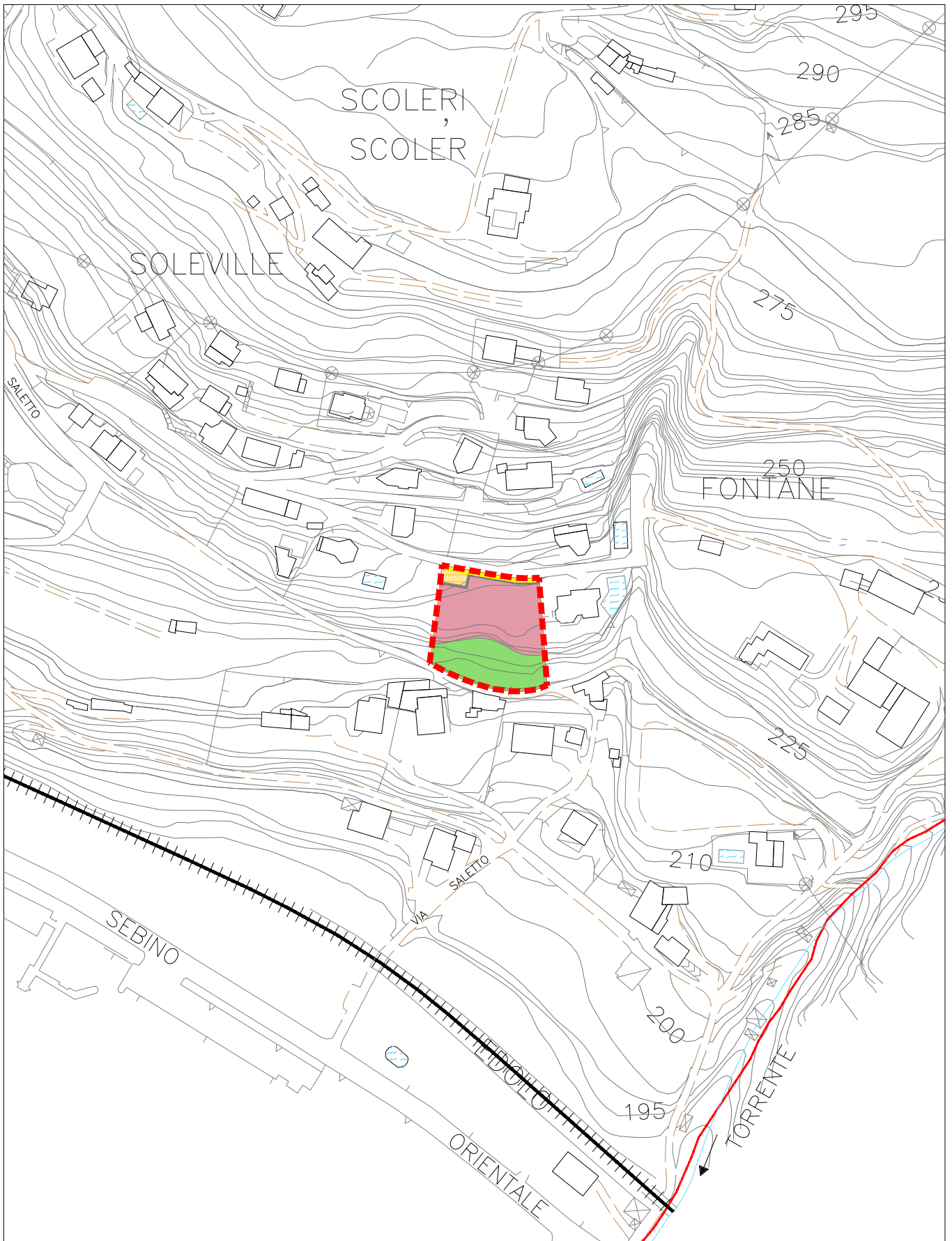
Ambito di  
possibile  
Trasformazione  
**E-F**  
Rete Ecologica



-  Perimetro Ambito
-  Viabilità urbana
-  Parcheggi pubblici
-  Verde ambientale
-  Barriere infrastrutturali

-  Verde di mitigazione/compensazione ambientale  
re-innesto degli ulivi da rimuovere per l'edificazione dei volumi
-  Connessioni ecologiche di progetto





**Legenda**

--- Ambito Residenziale

Superficie edificabile

Verde di salvaguardia ambientale

Parcheeggi pubblici

Marciapiedi

Allargamento stradale

Ambito di  
possibile  
Trasformazione

**G**



Ambito di  
possibile  
Trasformazione

# G

Rete Ecologica



Perimetro Ambito

Allargamento stradale

Parcheggi pubblici

Verde ambientale

Barriere infrastrutturali

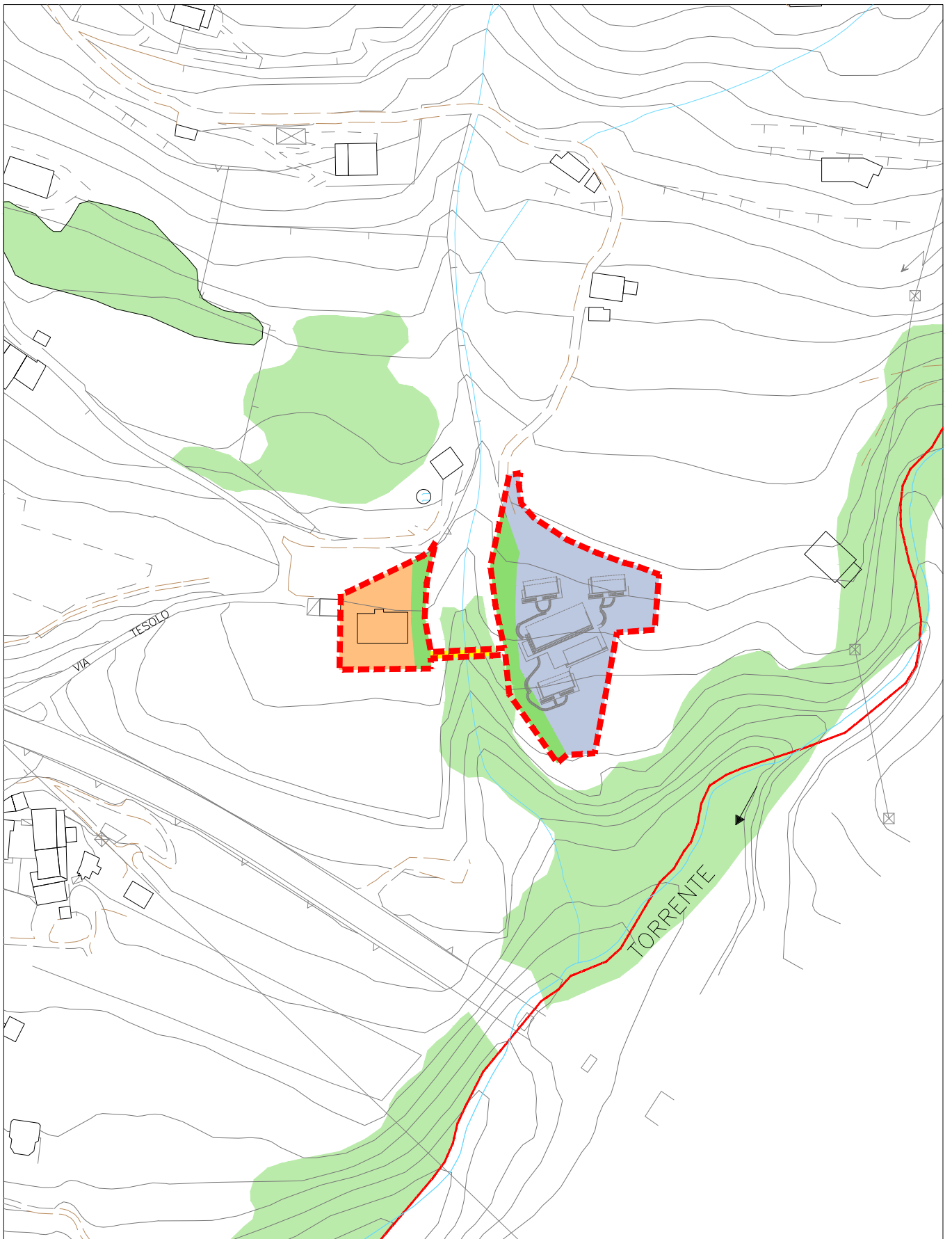
Verde di mitigazione/compensazione ambientale  
mantenimento delle alberature esistenti con possibile implementazione

Connessioni ecologiche di progetto

Corridoio ecologico locale  
PdR - tav.07 "carta ecopaesistica"

Aree sensibili in ambito urbano collegate ai corridoi ecologici terrestri  
DdP - tav.10c "Rete Ecologica Comunale"

Varco insediativo a rischio di occlusione  
PdR - tav.07 "carta ecopaesistica" / DdP tav.10c "Rete Ecologica Comunale"



### Legenda

- - - - Ambito turistico-ricettivo
- Superficie con fabbricato oggetto di cambio di destinazione d'uso
- Superficie per fabbricati turistici ricettivi

- Boschi individuati dal PIF
- Verde ambientale
- Passerella pedonale

Ambito di  
possibile  
Trasformazione

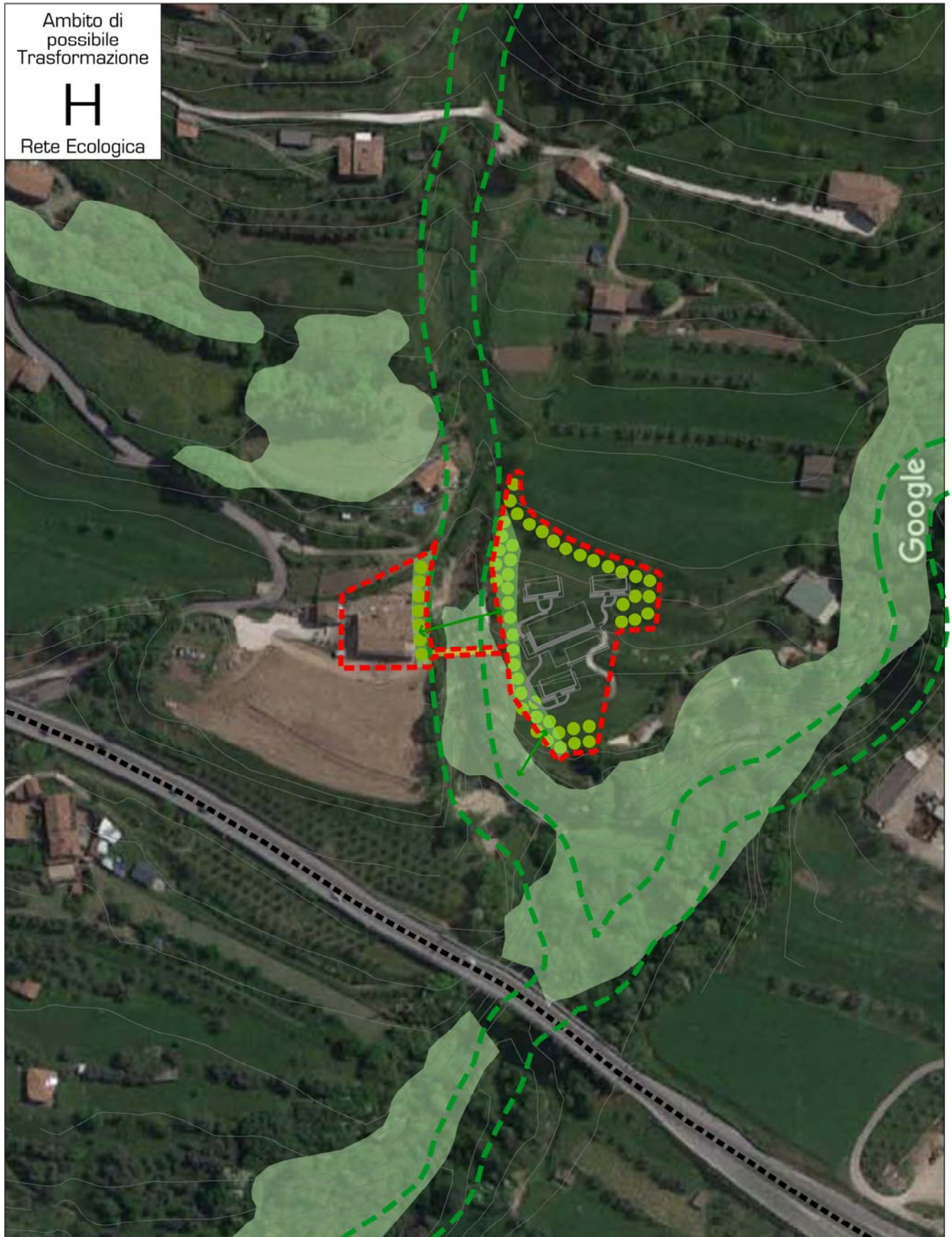
H



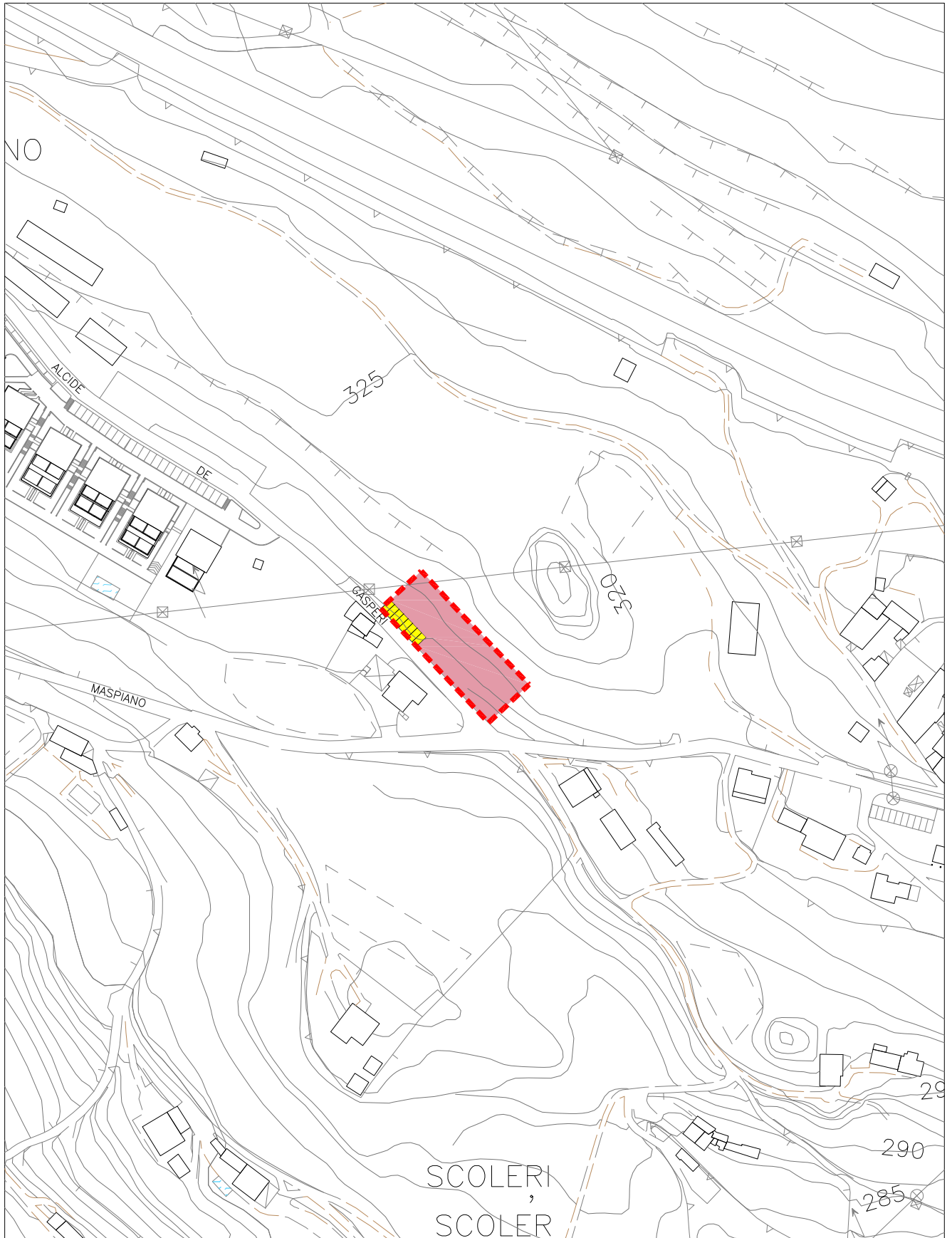
Ambito di possibile Trasformazione

**H**

Rete Ecologica



- - - Ambito Residenziale
- Passerella pedonale
- Boschi individuati dal P.I.F.
- Verde ambientale
- Barriera infrastrutturale
- Verde di mitigazione/compensazione ambientale  
mantenimento delle alberature esistenti con possibile implementazione
- ← → Connessioni ecologiche di progetto
- Aree sensibili in ambito urbano collegate ai corridoi ecologici terrestri  
DdP - tav. 10c "Rete Ecologica Comunale"



**Legenda**

--- Ambito residenziale

Superficie edificabile

Parcheggio pubblico

Ambito di possibile Trasformazione





Ambito di  
possibile  
Trasformazione



Rete Ecologica



--- Perimetro Ambito

--- Barriere infrastrutturali

--- Parcheggi pubblici



Verde di mitigazione/compensazione ambientale  
possibile mantenimento delle alberature esistenti con implementazione



Connessioni ecologiche di progetto



## INDICE

<b>Capo 1</b>	<b>Disposizioni preliminari</b>
<b>Titolo 1</b>	<b>Principi e norme generali</b>
Art. 1	Principi
Art. 2	Ambito di applicazione
Art. 3	Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza
Art. 4	Elaborati del Documento di Piano
Art. 5	Indicatori per la valutazione ambientale del P.G.T.
Art. 6	Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.
Art. 7	Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio
<b>Capo 2</b>	<b>Strumenti del Piano di Governo del Territorio</b>
<b>Titolo 1</b>	<b>Documento di Piano</b>
Art. 8	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.
<b>Titolo 2</b>	<b>Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole</b>
Art. 9	Direttive per il Piano dei Servizi
Art. 10	Direttive per il Piano delle Regole
<b>Capo 3</b>	<b>Ambiti di possibile trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa</b>
<b>Titolo 1</b>	<b>Disciplina generale</b>
Art. 11	Individuazione degli Ambiti di trasformazione
Art. 12	Perequazione e compensazione urbanistica
Art. 13	Indice di zona di pertinenza
Art. 14	Criteri per la pianificazione attuativa
<b>Titolo 2</b>	<b>Classificazione degli Ambiti di possibile trasformazione</b>
Art. 15	Campo di applicazione e classificazione
<b>Capo 4</b>	<b>Definizioni</b>
<b>Titolo 1</b>	<b>Indici e parametri urbanistici ed edilizi</b>
Art. 16	Definizioni indici e parametri urbanistici ed edilizi
<b>Titolo 2</b>	<b>Destinazioni d'uso</b>
Art. 17	Destinazioni d'uso: catalogazione
<b>Capo 5</b>	<b>Opere di urbanizzazione</b>
<b>Titolo 1</b>	<b>Disposizioni generali</b>
Art. 18	Esecuzione delle opere di urbanizzazione
Art. 19	Scomputo degli oneri di urbanizzazione e dello standard aggiuntivo di qualità
<b>Titolo 2</b>	<b>Opere di urbanizzazione primaria</b>
Art. 20	Definizione
Art. 21	Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria
<b>Titolo 3</b>	<b>Opere di urbanizzazione secondaria</b>
Art. 22	Definizione
<b>Capo 6</b>	<b>Schede degli Ambiti di trasformazione</b>
Art. 23	Riferimenti