



COMUNE DI CETO  
PROVINCIA DI BRESCIA

Allegato n. 5

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ESTENSORE PRIMA VARIANTE PARZIALE AL P.G.T. – VAR 1  
**STUDIO TECNICO**  
ING. LUCA CAMPANA

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DI ADOZIONE DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE C.C. N. 38 DEL 03/11/2023

ADOZIONE  
DELIBERA C.C. N. 38 DEL 03/11/2023

IL SINDACO  
Dott.ssa Marina Lanzetti

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Lorenzo Gari

APPROVAZIONE  
DELIBERA C.C. N. 9 DEL 29/03/2024

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Matteo Tonsi

**Prospetto riepilogativo delle osservazioni pervenute dal Comune di Ceto**

N° valutazioni conclusive	sintesi	N°ord	Oggetto	Valutazione e contro deduzione ESTENSORE	Valutazione e contro deduzione AMMINISTRAZIONE COMUNALE	VOTAZIONE
1	Aggiornamento NTA	1	<p><b>ARTICOLO 6 – DEFINIZIONE VOLUME:</b>  <b>V-Volume (mc)</b>                      Si ricava moltiplicando la SIp di ogni piano per l'altezza calcolata tra l'estradosso del solaio inferiore e l'estradosso del solaio superiore.                      Per l'ultimo livello si farà riferimento all'altezza (o all'altezza media ponderale, in caso di copertura inclinata) calcolata tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio di copertura (escluse le parti superiori alla via di corsa dei carri ponte negli edifici produttivi).                      Viene determinato considerando tutti i volumi fuori terra <b>abitabili</b>, nonché le parti di volume interrato eventualmente destinate o destinabili a residenza, ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali, ad attività produttive, esclusi i normali depositi di superficie non superiore al 50% della superficie del negozio, che non abbiano autonomia funzionale.                      Non sono conteggiati nel computo dei volumi:                      a) I coronamenti dell'edificio ed i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime, calcolate in base al precedente comma. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico o di condizionamento, impianto elettrico e idrici, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza);                      b) Le cantine singole anche di negozi. Le autorimesse ed i volumi tecnici al servizio della residenza, purchè compresi nel perimetro del fabbricato e con altezza inferiore o uguale a m 2,50;                      c) Le rimesse interrate con riporto di terra coltivabile di adeguato spessore a condizione che siano di stretta pertinenza dell'edificio principale, nonché le autorimesse non interrate ed esterne al perimetro del fabbricato in ragione di 1 mq/10 mc di volume adibito a residenza con altezza inferiore o uguale a m 2,50;                      d) Gli aggetti aperti, quali terrazze, balconi, ecc., i portici asserviti ad uso pubblico e lo spazio aperto al piano terra dei portici bassi condominiali vincolati al giardino comune e degli edifici su "pilotis";                      e) Gli spazi compresi tra il piano di corsa delle gru a ponte e la copertura dei capannoni industriali ad un solo piano fuori terra;                      f) I magazzini o depositi interrati in edifici a sola destinazione commerciale purchè privi di autonomia funzionale;                      g) I portici aperti almeno su due lati e di superficie complessiva non superiore al 30% della superficie coperta dell'edificio;                      h) I sottotetti adibiti a soffitta con altezza inferiore media ponderale, calcolata dividendo il volume lordo per la superficie lorda di piano, a m. 1,80.                      Le esclusioni sopra riportate non valgono per gli edifici ubicati nelle zone "E", per i quali è da considerare il volume effettivo lordo fino all'intradosso della copertura.</p>	ACCOLTA	SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL'ESTENSORE	Votanti n. ____7____ F. ____7____ C. ____/____ A. ____/____

2	Aggiornamento NTA	<p><b>ARTICOLO 7 – DISTANZA DAI CONFINI:</b>  <b>Dc – distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (m)</b>  E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta edificata entro e fuori terra dai confini del lotto edificabile.  E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture (box) con altezza massima (al colmo) di m 3,00 edificati anche a confine, purchè distino almeno m <del>10</del> 5 dai cigli stradali e non coprano più di 1/15 dell'area libera residua nei lotti già edificati alla data di adozione del piano e classificati nelle aree B del tessuto consolidato.  Nelle aree B del tessuto consolidato nei limiti delle coperture previste dal piano sono consentite autorimesse e cantinati anche a confine purchè totalmente interrati e con sovrastante riporto di terreno vegetale.  Le autorimesse o i volumi accessori di altezza fino a 3.00 m possono essere edificate fino ad una distanza non minore o eguale a 3.00 m dal fabbricato della medesima proprietà.</p>	ACCOLTA	SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL'ESTENSORE	
3	Aggiornamento NTA	<p><b>ARTICOLO 10 bis – ACCESSI CARRAI E RECINZIONI:</b>  <b>Art. 10 bis) Accessi carrai, arretramenti per realizzazione marciapiedi o adeguamento viabilità</b>  In tutti gli ambiti territoriali, ad esclusione del tessuto urbano consolidato di antica formazione (centro storico) ogni intervento di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, nuova costruzione relativo ad accessi e passi carrai posti lungo la pubblica via, dovrà comportare l'arretramento dell'accesso carraio ad almeno 5,00 metri dal ciglio stradale (in caso di presenza del marciapiede, la larghezza del marciapiede potrà concorrere ad ottenere i 5 metri di arretramento).  In caso di installazione di cancello con apertura automatica con telecomando tale arretramento può essere ridotto a m. 1,50.  In tutti gli ambiti territoriali, per ogni intervento di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, nuova costruzione relativo a recinzioni poste lungo la pubblica via non prospicienti su marciapiedi, potrà essere prescritto l'arretramento delle recinzioni per la formazione di marciapiedi pubblici o l'adeguamento della viabilità.  La realizzazione di nuove recinzioni dovrà avere le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Altezza complessiva massima di m. 2,00;</li> <li>• Parte in muratura con altezza massima fuori terra di m. 0,80;</li> <li>• Parte in metallo, legno o altri materiali con permeabilità pari almeno il 50% della superficie verticale;</li> <li>• Esclusione di recinzioni con pannelli prefabbricati in calcestruzzo di tipo industriale.</li> </ul> <p>Le presenti caratteristiche valgono quando non in contrasto con le norme particolari per le singole zone.</p>	ACCOLTA	SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL'ESTENSORE	

4	Aggiornamento NTA	<p><b>ARTICOLO 31 – AMBITO D2 – DESTINAZIONE D’USO:</b>  <b>Art. 31 Ambito artigianale commerciale-ricettivo misto (D2)</b>  <b>Destinazioni d’uso</b>  Le destinazioni d’uso principali sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• residenziale fino ad un massimo del 60% del volume ad esclusione dell’ambito “a” per il quale il limite è il 30%;</li> <li>• esercizi commerciali (VIC e MS di cui all’Art. 54)</li> <li>• direzionale,</li> <li>• ricettivo e ricreativo;</li> <li>• artigianato <del>di servizio, comunque</del> non molesto, limitatamente ai piani interrati e al piano terra.</li> </ul> <p>Sono in ogni caso escluse le destinazioni produttive non rientranti nel precedente comma. Le attività produttive eventualmente insediate, anche se non espressamente indicate da apposita simbologia nelle tavole di piano, sono soggette al trasferimento se non rientrano nelle suddette destinazioni d'uso.</p> <p><b>Prescrizioni particolari</b>  Gli elaborati di progetto dovranno comprendere l'illustrazione planivolumetrica, con profili regolatori delle facciate, estesa ad un intorno sufficientemente ampio.</p> <p>All'interno di questa zona ogni nuova edificazione almeno pari a 150 mc, compresi gli ampliamenti, dovrà prevedere la seguente dotazione di aree da destinare a parcheggio di uso pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• insediamenti di tipo commerciale, direzionale, ricettivo e ricreativo (compresi l'esistente): 1,00 mq/mq di superficie lorda di pavimento. Tale superficie può essere monetizzata nella misura massima del 50%;</li> <li>• artigianato <del>di servizio</del> (comprese attività produttive esistenti): 20% della superficie del lotto necessario per realizzare la costruzione o l’ampliamento.</li> </ul> <p>Nel caso di plurime destinazioni d'uso la superficie del lotto va calcolata in proporzione all'indice edificatorio utilizzato per l'attività produttiva.</p>	ACCOLTA	SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL’ESTENSORE	
5	Aggiornamento NTA	<p><b>ARTICOLO 32 – AMBITO D3 – DESTINAZIONE D’USO:</b>  <b>Art. 32 Ambito di riconversione misto (D3)</b>  <b>Destinazioni d’uso</b>  Le destinazioni d’uso principali sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• esercizi commerciali (VIC e MS di cui all’Art. 54)</li> <li>• direzionale;</li> <li>• ricettivo e ricreativo;</li> <li>• artigianato <del>di servizio</del> non molesto, limitatamente ai piani interrati e al piano terra;</li> <li>• residenziale.</li> </ul>	ACCOLTA	SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL’ESTENSORE	

6	Aggiornamento NTA	<p><b>ARTICOLO 36 – ZONA E2:</b>  <b>Art. 36 Area interna al Parco regionale dell’Adamello (E2)</b>  <b>Definizione</b>  Comprende le parti di territorio ricadenti all’interno del Parco Regionale dell’Adamello.</p> <p><b>Destinazioni d’uso</b>  Sono ammesse le attività connesse alla conduzione agro-silvo-pastorale dei fondi.</p> <p><b>Modalità di intervento</b>  Vige quanto disposto dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco. Ogni intervento di trasformazione entro il perimetro del Parco è sottoposto al parere e/o autorizzazione dell’Ente Parco.  “Zona prati terrazzati”  All’interno delle aree ricadenti nella “Zona prati terrazzati” definita dal P.T.C. del Parco (individuate con apposito segno grafico sulle tavole della Disciplina delle Aree del Piano delle Regole), vige quanto disposto dall’art. 24 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco.</p> <p><b>Distanze</b>  in caso di nuova edificazione ammessa dal P.T.C. del Parco dell’Adamello, dovranno essere rispettate le seguenti distanze, fatte salve eventuali norme più restrittive individuate da medesimo P.T.C. o da altra normativa relativa all’edificazione in zona agricola:  Df se non uniti o in aderenza, non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 m. Le nuove costruzioni per allevamenti suinicoli e avicunicoli di norma devono essere poste alla distanza di m 150,00 dai fabbricati esistenti ad uso residenziale o dagli ambiti residenziali individuati dal P.G.T. Per gli allevamenti zootecnici intensivi il distacco dalla residenza della stessa proprietà non dovrà essere inferiore a m 25,0  Dc minimo m 5,00;  Ds minimo m 5,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i e relativo Regolamento di esecuzione, fatto salvo maggior arretramento indicato graficamente sulle tavole del Piano delle Regole. Per gli allevamenti intensivi zootecnici è prevista una distanza di m 50,00 elevata a m 100,00 per gli allevamenti intensivi suinicoli e avicunicoli.</p> <p><b>Prescrizioni particolari</b>  Gli interventi dovranno essere conformi ai criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale contenuti nelle linee guida regionali emanate con Decreto del Direttore Generale della Sanità n. 20109 del 29/12/05.  Per ogni intervento all’interno del bosco si rimanda alle sovraordinate normative contenute nei vigenti Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana di Valle Camonica e Piano di indirizzo Forestale del Parco dell’Adamello.</p> <p><b>Linee elettriche</b>  Nel territorio del Parco dell’Adamello è fatto divieto di realizzare nuovi elettrodotti aerei, eventuali nuovi interventi dovranno prevederne l’interramento. Sono fatte salve eventuali deroghe sulla base del parere del Parco</p>	ACCOLTA	SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL’ESTENSORE	
---	-------------------	---	---------	---	--

		<p>dell'Adamello.</p> <p><b>Edifici esistenti</b>  Gli edifici esistenti nelle aree E2 sono individuati e contrassegnati nelle tavole della Disciplina delle Aree con un numero. Per essi valgono le prescrizioni riportate nel seguito, ove non in contrasto con le prescrizioni del P.T.C. del Parco.</p> <p>a) al fine di valorizzare e recuperare il patrimonio agricolo montano esistente, sono individuati ai numeri 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 11 - 13 - 14 - 18 - 19 - 21 - 23 - 47 - 52 - 51 - 58 - 61 - 62 - 63 - 63bis - 64 - 65 - 66 - 67 - 69 - 70 - 71 - 77 - 79 - 82 - 84 - 85 - 86 - 87 - 91 - 94 - 98 - 99 - 100 - 101 - 103 - 104 - 105 - 107 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 150 - 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 158 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 167 - 168 - 169 - 170 - 176 - 177 - 178 edifici esclusivamente agricoli o agricoli con annessa residenza aventi omogeneità tipologica e uniformità nell'uso di materiali.  E' possibile l'ampliamento di tali edifici nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rapporto di copertura delle attrezzature produttive e della annessa residenza: fino ad un massimo del 3% dell'intera superficie aziendale e in ogni caso mai superiore al 50% della superficie coperta esistente;</li> <li>• altezza media: 4,5 m misurata in gronda (min m 4,0 e max m 5,0);</li> <li>• altezza al colmo: max 7,0 m</li> <li>• <del>le distanze dalle strade comunali e dai confini non devono essere inferiori alle esistenti;</del></li> <li>• la distanza dai corsi d'acqua è in ogni caso prescritta nei limiti minimi di m <del>20,0</del> 10,00 per corsi d'acqua facenti parte del Reticolo Idrico Principale e nei limiti prescritti dallo studio comunale di determinazione del Reticolo Idrico Minore per gli altri corsi d'acqua, fermo restando il rispetto della distanza dai confini;</li> <li>• l'edificazione dovrà perpetuare la tipologia esistente e mantenere l'uso di materiali esistenti o prevalenti in zona.</li> </ul> <p>Nel caso in cui gli edifici prima classificati fossero utilizzati ai soli fini residenziali, è ammesso soltanto un adeguamento ai fini igienici, pari al 15% del volume esistente.  L'adeguamento deve comunque tener conto delle caratteristiche tipologiche esistenti e deve perpetuare gli equilibri volumetrici e formali, le attuali inclinazioni delle falde e la loro sporgenza, i materiali e le tecniche di costruzione originaria. Eventuali nuove aperture devono analogamente rispettare l'equilibrio della facciata in relazione alle soluzioni distributive interne.</p> <p>b) gli edifici individuati ai numeri 57-68-72-76-115-116-148-51-172-179 sono alcuni rurali, altri senza destinazione, altri ruderi.  E' possibile il riuso agricolo attraverso un ampliamento che avviene secondo i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rapporto di copertura delle attrezzature aziendali: fino ad un massimo del 5% dell'intera superficie aziendale e</li> </ul>			
--	--	---	--	--	--

			<p>mai superiore al 100% della superficie coperta esistente;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• densità fondiaria per l'abitazione dell'imprenditore: 0,01 mc/mq;</li> </ul> <p>gli altri parametri sono quelli dell'area E2.</p> <p>c) gli edifici individuati ai numeri 4 bis - 9 - 10 - 12 - 15 - 16 - 17 - 20 - 22 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 48 - 49 - 50 - 55 - 56 - 59 - 60 - 73 - 74 - 75 - 78 - 80 - 81 - 83 - 88 - 89 - 90 - 92 - 93 - 95 - 96 - 97 - 102 - 106 - 108 - 114 - 135 - 147 - 149 - 159 - 166 - 171 - 173 - 174 - 175 - 180 - 181 sono residenziali. <del>L'edificio classificato al numero 49 è una locanda.</del></p> <p>Per essi si prescrive la manutenzione ordinaria e straordinaria ed è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso esistente. Nel caso fosse richiesto il cambiamento dalla destinazione d'uso esistente a quella agricola, diverrebbero prevalenti le caratteristiche rurali dell'edificio e lo stesso rientrerebbe fra quelli classificati al precedente punto b) per il quale varrebbero le stesse prescrizioni. Ai fini di un eventuale adeguamento igienico è ammesso un aumento di volume nella misura massima del 15% del volume esistente.</p> <p>d) Per i fabbricati non compresi in elenco si applicano le norme generali riferite alle tipologie e ai materiali. Per gli edifici esterni alle zone di particolare rilevanza paesistico-ambientale o alle zone di riserva naturale del P.T.C. del Parco è ammesso un incremento per adeguamento igienico-sanitario pari al 15% del volume esistente. Qualora non sia possibile definire il volume preesistente, il recupero potrà avvenire nei casi e nei modi di cui all'art. 49 bis delle N.T.A. del P.T.C. del Parco.</p>			
<b>7</b>	Correzione errore materiale cartiglio tavole grafiche	7	Si chiede la correzione del refuso inerente l'indicazione dell'estensore nelle tavole grafiche i variante	ACCOLTA	SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL'ESTENSORE	