



Regione Lombardia

Provincia di Brescia



COMUNE DI LODRINO

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



	DdP
	PdS
	PdR

DELIBERA DI ADOZIONE C.C.
PARERE DI COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P.
DELIBERA DI APPROVAZIONE C.C.

N. ___ in data ____
N. ___ in data ____
N. ___ in data ____

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO

1b

Fase: Adozione

Data: Gennaio 2011

STUDIO BRODINI: (aspetti territoriali urbanistici)
Dr. Arch. Luigi Brodini
Dr. Ing. Luca Brodini
Dr. Ing. Tiziana Fava
Geom. Paola Caldera

Dr. Paola Antonelli (VAS-studio agroforestale)
Dr. Elena Zanotti
Dr. Mauro Zubani (studio geologico e sismico)
Dr. Ing. Lorenzo Ruffini (studio idrogeologico)
Arch. Alessandra Massari (studio archeologico)

IL SINDACO
Sig.ra Iside Bettinsoli

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Dr. Ing. Ruffini

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Carmelo Bagalà

INDICE

INDICE.....	3
CAPO I - Disposizioni preliminari	4
Titolo 1 - Principi e norme generali	4
Art. 1 - Principi.....	4
Art. 2 - Ambito di applicazione.....	4
Art. 3 - Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza	4
Art. 4 - Elaborati del Documento di Piano (DdP)	5
Art. 5 - Indicatori per la valutazione ambientale del PGT	5
Art. 6 - Proposte di valutazione ambientale delle azioni del PGT	6
Art. 7 - Indicatori per il monitoraggio del PGT	8
Art. 8 - Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	12
CAPO II - Strumenti del Piano di Governo del Territorio.....	13
Titolo 1 - Documento di Piano (DdP).....	13
Art. 9 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT	13
Titolo 2 - Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.....	14
Art. 10 - Direttive per il Piano dei Servizi (PdS).....	14
Art. 11 - Direttive per il Piano delle Regole (PdR).....	14
CAPO III – Definizioni.....	15
Titolo 1 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi	15
Art. 12 - Definizioni indici e parametri urbanistico – edilizi	15
Titolo 2 - Destinazioni d’uso e loro mutamenti	20
Art. 13 - Destinazioni d’uso del territorio e degli edifici.....	20
Titolo 3 – Prescrizioni particolari	25
Art. 14 – Norme di tutela e conservazione del verde e delle alberature esistenti	25
Art. 15 – Vincoli di rispetto – Tutela e limitazioni all’edificabilità’	25
Art. 16 - Norme geologiche	29
Art. 17 - Incentivi per migliorare l’efficienza energetica degli edifici	30
Art. 18 - Gradi di sensibilità paesistica – Esame paesistico dei progetti.....	31
ART. 19 - Beni costitutivi del paesaggio	31
CAPO IV - Opere di urbanizzazione (OO.UU.).....	32
Titolo 1 - Disposizioni generali	32
Art. 20- Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	32
Art. 21 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione.	32
Titolo 2 - Opere di urbanizzazione primaria (OO.UU.I).....	33
Art. 22 – Definizione	33
Art. 23 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria	33
Titolo 3 - Opere di urbanizzazione secondaria (OO.UU.II).....	34
Art. 24 – Definizione	34
CAPO V - Ambiti di Trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa	35
Titolo 1 - Disciplina generale	35
Art. 25 - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione.....	35
Art. 26 - Perequazione e compensazione urbanistica.....	35
Art. 27 - Indice di zona di pertinenza	35
Art. 28 - Criteri per la pianificazione attuativa.....	35
Art. 29 - Piani di lottizzazione convenzionata	36
Titolo 2 - Classificazione degli Ambiti di trasformazione	38
Art. 30 - Campo di applicazione e classificazione	38
Titolo 3 - Schede degli Ambiti di trasformazione	39
Art. 31 - Riferimenti.....	39

CAPO I - Disposizioni preliminari

Titolo 1 - Principi e norme generali

Art. 1 - Principi

Il Governo del Territorio del Comune di Lodrino è regolato dalle seguenti norme, nel rispetto degli ordinamenti sovraordinati e delle caratteristiche peculiari storiche, culturali, naturalistiche e paesistiche. I principi ispiratori sono:

- a) La minimizzazione del consumo di suolo nel rispetto dei parametri decennali previsti dal PTCP, privilegiando invece azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- 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 difesa dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse;
- d) La difesa dell'identità 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.
- e) La riduzione delle emissioni di CO2 incentivando il miglioramento delle prestazioni energetiche dei fabbricati.

Art. 2 - Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato:

- a) Dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale (Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale);
- b) Dagli strumenti urbanistici comunali (Piano di Governo del Territorio, Piani Attuativi, Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, e 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 (DdP), il Piano dei Servizi (PdS) e il Piano delle Regole (PdR). Tutti gli interventi edilizi, le trasformazioni urbanistiche, i mutamenti di destinazione con o senza opere per la quale, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo, devono risultare conformi alle norme e 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 elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nel successivo art. 4, e nei tre fascicoli delle Norme Tecniche di Attuazione dei tre atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (DdP, PdS e PdR). Gli elaborati sono divisi in due categorie:

- a) elaborati prescrittivi - formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio;
- b) elaborati 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 (DdP)

Elaborati conoscitivi			Scala:
<input type="checkbox"/>	DdP 1a	Relazione illustrativa - Quadro conoscitivo	
<input type="checkbox"/>	DdP 2.1	Estratto tavola paesistica – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	1:10000
<input type="checkbox"/>	DdP 2.2	Estratto tavola struttura di piano – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	1:50000
<input type="checkbox"/>	DdP 2.3	Estratto tavola ambiente e rischi – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	1:25000
<input type="checkbox"/>	DdP 3	Sviluppo urbano	1:10000
<input type="checkbox"/>	DdP 4	Istanze	1:10000
Elaborati prescrittivi			Scala:
<input type="checkbox"/>	DdP 1a	Relazione illustrativa- Obiettivi – Indirizzi - Dimensionamento	
<input type="checkbox"/>	DdP 1b	Norme Tecniche di Attuazione - Schede degli Ambiti di Trasformazione	
<input type="checkbox"/>	DdP 5	Quadro sintetico delle principali azioni strategiche	1:10000
<input type="checkbox"/>	DdP 6a/6b	Previsioni di Piano (Ambiti di Trasformazione)	1:5000
<input type="checkbox"/>	DdP 7	Carta condivisa del Paesaggio	1:10000
<input type="checkbox"/>	DdP 8	Classi di sensibilità paesistica dei luoghi	1:10000
<input type="checkbox"/>	DdP 9	Consumo del suolo	1:10000
<input type="checkbox"/>	DdP 10	Dimensionamento del PGT (Decennale strategico - Quinquennale operativo)	1:10000
<input type="checkbox"/>	DdP 11	Carta dei vincoli e limitazioni	1:10000
<input type="checkbox"/>	DdP 12	Rete ecologica	1:10000
<input type="checkbox"/>	DdP 13	Siti di interesse archeologico	1:10000
<input type="checkbox"/>	DdP 14	Carta di pianificazione R.I.R.	1:10000

Art. 5 – Indirizzi per la Valutazione ambientale del PGT

La prima 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.

Sulla base delle considerazioni espresse sono stati riconosciuti i seguenti criteri ambientali di compatibilità del PGT.

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

Art. 6 - Proposte di valutazione ambientale delle azioni del PGT

Il Rapporto Ambientale detta alcuni principi per la valutazione ambientale delle azioni di piano individuate dal Piano di Governo del Territorio di Lodrino.

1. Centri e nuclei storici

Sviluppo sostenibile

- evitare l'ampliamento dei centri e nuclei storici attraverso nuove costruzioni
- nei rimaneggiamenti dell'esistente e nei recuperi dei volumi esistenti per nuove destinazioni d'uso ricerca dell'assonanza morfologica e tipologica con l'esistente;
- nel recupero a nuovo uso dei porticati esistenti deve essere sempre garantita la lettura prospettica di questo elemento morfologico del manufatto.

2. Aree edificate

Tutela

- mantenimento degli attuali rapporti spaziali in merito alle altezze massime raggiungibili, alla superficie copribile ed alla volumetria realizzabile;
- riconsiderare l'assetto distributivo dell'edificato in modo che questo assuma un'identità che sia il tramite tra l'edificato storico e gli ambiti di trasformazione;
- evitare, dove economicamente sostenibile, l'esecuzione di infrastrutture tecnologiche fuori terra.

Sviluppo sostenibile

- nei rimaneggiamenti dell'esistente e nel recupero dei volumi esistenti per nuove destinazioni d'uso sono da evitare sia le soluzioni di notevole impatto visivo sia gradi di finitura "di maniera" che imitano l'antico;
- per la nuova costruzione nei lotti liberi interclusi i parametri edilizi devono essere in sintonia con l'esistente.

3. Gli ambiti di trasformazione

Tutela

- individuare le caratteristiche del corretto rapporto paesistico con il contesto dell'edificato sia storico che delle recenti espansioni;
- mantenimento dei valori fisico - ambientali ed organizzazione del rapporto tra il costruito e l'ambito agricolo;
- le infrastrutture tecnologiche dovranno essere interrate e per le parti fuori terra (cabine elettriche di trasformazione e/o sezionamento) usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti conformi ai gradi di finitura degli edifici principali in programma.

Sviluppo sostenibile

- interventi ammessi unicamente tramite piani esecutivi, cui deve essere allegata una relazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzia il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
- ricerca di assonanza morfologica e tipologica con l'esistente;
- salvaguardia dei connotati esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico (campanili, chiese);
- ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano, con lo scopo di ottenere una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano;
- ricerca di unitarietà dei materiali all'interno del piano in espansione

4. Nuclei agricoli isolati e cascine

Tutela

- conservare e ricostruire il paesaggio dei nuclei e valorizzare i caratteri originari degli edifici isolati;
- gli interventi di adeguamento funzionale devono mantenere la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e dei materiali dell'esistente originario;
- gli ampliamenti ammessi devono essere oggetto di verifica di compatibilità paesistica, su modulistica da predisporre, con il fine di evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto originario) e/o di occlusione (quando l'ampliamento impedisce la percezione di parti significative dell'edificio originario).

Sviluppo sostenibile

- nei nuclei rurali storici sono ammissibili interventi di recupero e conservazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche materiche e formali originarie degli edifici;
- conservazione degli elementi isolati superstiti, dei percorsi e degli spazi aperti tra gli edifici originari;
- evitare la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra;
- per i nuovi edifici, la richiesta deve essere accompagnata da uno studio paesistico semplificato esteso al contesto dell'intorno che evidenzi le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche e dei materiali, del nuovo intervento rispetto al contesto;
- il nuovo fabbricato non potrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati;
- ricerca dell'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- eventuali opere di mitigazione degli effetti indotti sul quadro paesistico.

Sviluppo sostenibile

- sono ammessi interventi di adeguamento, trasformazione, ampliamento e nuove realizzazioni di infrastrutture a rete o puntuali, a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti a basso impatto paesistico;
- sono ammessi ampliamenti e trasformazioni dei manufatti a destinazione agricolo-produttiva, purché gli interventi prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale ed alla ricomposizione di un'immagine naturalistica tesa a mitigare l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio;
- la richiesta per ampliamenti e trasformazioni deve essere accompagnata da uno studio paesistico-ambientale semplificato esteso al contesto dell'intorno che evidenzi le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche, dei materiali ed ambientale, del nuovo intervento rispetto al contesto;
- sono ammessi nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche, nel rapporto aziendale/carico animale ammesso dalle normative vigenti e negli eventuali nuovi indirizzi del piano agricolo provinciale, tenuto conto delle caratteristiche pedologiche dei suoli, subordinatamente alla verifica delle loro compatibilità con i caratteri paesistico ambientali del luogo;
- la richiesta per nuove costruzioni deve essere accompagnata da uno studio paesistico-ambientale semplificato esteso al contesto dell'intorno che evidenzi le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche, dei materiali ed ambientale, del nuovo intervento rispetto al contesto.

5. Formazioni arboree

Tutela

- ogni intervento ammesso sarà finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico ambientali del contesto;
- evitare interventi che prevedano l'abbattimento di presenze arboree significative;
- gli interventi di abbattimento di alberi isolati sono su autorizzazione e previsione di nuovo impianto di alberi della stessa specie degli asportati, o in caso di infestanti, di specie autoctone.

Sviluppo sostenibile

- Nei nostri ambienti antropizzati le presenze arboree costituiscono unità ambientali essenziali per lo spostamento degli animali e la dispersione della flora provenienti da sistemi frammentati di boschi: esse fungono, analogamente ai corsi d'acqua con vegetazione ripariale, da veri e propri "corridoi ecologici".

Art. 7 - Indicatori per il monitoraggio del PGT

A puro titolo esemplificativo, quindi non vincolanti, sono elencati alcuni indicatori di monitoraggio ambientale che possono essere utilizzati per la valutazione delle azioni urbanistiche di piano.

1. Minimizzazione dell'utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili e massimizzazione dell'impiego delle risorse rinnovabili (nei limiti della capacità di rigenerazione):

- a) Richiesta di energia elettrica nelle fasi di vita dell'intervento;
- b) Richiesta di energia termica nelle fasi di vita dell'intervento;
- c) Tipologia di risorse energetiche previste (rinnovabili/non rinnovabili);
- d) Tipologia di combustibile/i previsto/i per la produzione di energia;
- e) Numero di punti di emissione in atmosfera riconducibili alla produzione di energia in ambito residenziale (n. punti di emissione);
- f) Emissione in atmosfera di gas che alterano il clima (es. CO₂) riconducibili alla produzione di energia;
- g) Emissione in atmosfera di altri inquinanti (es. PM₁₀, NO_x, SO_x, PCDD-PCDF) riconducibili alla produzione di energia;

2. Risparmio energetico e miglioramento dell'efficienza realizzativa/gestionale nell'edilizia (costruttiva e dei materiali) e negli impianti (civili e industriali):

- a) Richiesta di energia elettrica nelle fasi di vita dell'intervento;
- b) Richiesta di energia termica nelle fasi di vita dell'intervento;
- c) Richiesta di risorse naturali (es. acqua) nelle fasi di vita dell'intervento;
- d) Reimpiego dei flussi idrici prodotti (es. riciclo acque piovane/industriali);
- e) Utilizzo di tecniche realizzative (es. bio-edilizia) e di tecnologie (es. BAT) finalizzate alla riduzione del consumo di energia e di risorse naturali;

3. Gestione ambientale delle problematiche discendenti dal settore rifiuti e dei siti contaminati:

- a) Produzione di rifiuti speciali nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento;
- b) Quota parte di rifiuti speciali originati nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento e destinati a recupero;
- c) Quota parte di rifiuti speciali originati nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento e destinati a smaltimento;
- d) Produzione di rifiuti speciali nelle fasi di vita dell'intervento;
- e) Produzione di rifiuti urbani (o assimilabili) nelle fasi di vita dell'intervento;
- f) Produzione e reimpiego (on-site o off-site) di terre e rocce da scavo generate nell'ambito della realizzazione dell'intervento;
- g) Contaminazione pregressa (ante-operam) della matrice suolo;
- h) Contaminazione post-operam della matrice suolo;
- i) Recupero di aree dismesse;

4. Tutela e razionalizzazione delle attività agricole e degli allevamenti, in particolare in relazione al tema dello spandimento dei reflui in agricoltura:

- a) Consumo di SA potenzialmente utilizzata per le colture;
- b) Consumo di SAU potenzialmente adatta allo spandimento dei reflui;
- c) Consumo di SA rispetto al valore agronomico dei suoli;
- d) Distanza dei nuovi ricettori da attività agricole/allevamenti (m dal perimetro);
- e) Delocalizzazione/riqualificazione di attività agricole/allevamenti dai centri urbani (numero di aziende/allevamenti).

5. Riduzione delle situazioni a rischio per la salute, l'ambiente e la sicurezza (vulnerabilità tecnologica):

- a) Distanza dell'intervento (ricettori) da ambiti/elementi riconducibili a vulnerabilità di tipo tecnologico;
- b) Distanza dell'intervento (ricettori) da aree a destinazione produttiva/dei servizi tecnologici;
- c) Distanza dell'intervento (ricettori) da viabilità principale;
- d) traffico indotto dall'intervento;
- e) Tipologia di attività previste (es. attività soggette a VIA, AIA - IPPC, rifiuti, RIR, insalubri, ecc.);
- f) Distanza dell'intervento da aree a destinazione residenziale;

- g) Numero e tipologia dei potenziali ricettori sensibili (dell'intervento) più esposti;
- h) Interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica;
- i) 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;

6. Contenimento inquinamento acustico:

- a) Numero e tipologia delle potenziali sorgenti rumorose;
- b) Numero e tipologia dei potenziali ricettori acustici (dell'intervento) più esposti;
- c) Per i ricettori: stato del clima acustico rispetto ai valori di qualità e ai valori limite di immissione assoluta e differenziale (dB(A));
- d) 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));
- e) Per i ricettori e le sorgenti: stato del contesto acustico rispetto ai requisiti acustici passivi (dB(A));

7. Contenimento inquinamento elettromagnetico:

- a) Distanza dell'intervento da sorgenti di campi elettromagnetici;
- b) Tipologia di sorgenti/linee a servizio dell'intervento che possono influenzare il campo elettromagnetico (centrali, elettrodotti, SRB, ecc.);
- c) Numero e tipologia dei potenziali ricettori più esposti alle nuove sorgenti/linee;

8. Contenimento inquinamento luminoso:

- a) Tipologia delle potenziali sorgenti luminose indotte;
- b) Numero e tipologia dei potenziali ricettori (dell'intervento) più esposti;

9. Uso sostenibile della risorsa suolo:

- a) Consumo di suolo in termini di volumi escavati;
- b) Consumo di suolo in termini di superficie;
- c) Consumo di suolo globale e non (area urbanizzata/superficie territoriale);
- d) Indice di frammentazione globale e non (perimetro area urbanizzata/superficie area urbanizzata);
- e) Localizzazione rispetto all'urbanizzazione (esistente, isolato, di frangia, interna all'urbano) (nuovo perimetro/vecchio perimetro);
- f) Consumo di SA utilizzata per le colture;
- f) Consumo di SAU adatta allo spandimento dei reflui;
- g) Grado di permeabilità/impermeabilizzazione delle superfici impiegate;
- h) Contaminazione pregressa (ante-operam) della matrice suolo;
- i) Contaminazione post-operam della matrice suolo;
- j) Recupero di aree dismesse;
- k) Interessamento di ambiti/elementi di valenza geologica-geomorfologicaidrogeologica, interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche geotecniche scadenti;

10. Tutela e miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee:

- a) Interessamento di corpi idrici superficiali appartenenti al reticolo idrico;
- b) Tipologia di scarico: in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo (acque industriali, domestiche, urbane, meteoriche, ecc.);
- c) Portata di acqua di scarico in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo;
- d) Per gli scarichi produttivi in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo: influenza rispetto ai limiti di concentrazione allo scarico;
- e) Tipologia di fonti di approvvigionamento idrico (acquedotto, pozzi privati, ecc.);
- f) Richiesta di risorse naturali -es. acqua -nelle fasi di vita dell'intervento;
- g) Reimpiego dei flussi idrici prodotti -es. riciclo acque piovane/industriali;
- h) Interessamento di ambiti/elementi di valenza geologica-geomorfologicaidrogeologica;
- i) Interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica;
- l) Distanza dell'intervento dalle fonti (pozzi) di approvvigionamento pubblico;

11. Conservazione del patrimonio paesaggistico (urbano e extraurbano), architettonico, culturale:

- a) Consumo di suolo in termini di superficie;
- b) Numero e tipologia dei principali potenziali fruitori, delle visuali e dei punti panoramici;
- c) Grado di incidenza paesistica dell'intervento;
- d) Interessamento di ambiti/elementi di rilevanza/valenza-sensibilità paesistica;
- e) Interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio fisico-naturale;
- f) Interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale;
- g) Interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio storico culturale;
- h) Interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio urbano;
- i) Recupero del patrimonio paesistico attraverso la riqualificazione di componenti di criticità e di degrado del paesaggio;
- m) Delocalizzazione/riqualificazione di attività agricole/allevamenti nei centri urbani;

12. Tutela della flora, della fauna e degli ecosistemi naturali:

- 1. Intervento che ricade nell'ambito di un comune in cui sono presenti Aree Naturali Protette;
- 2. Interessamento di Aree Naturali Protette;
- 3. Interessamento della rete ecologica provinciale;

13. Contenimento di emissioni nell'atmosfera e tutela della qualità dell'aria:

- a) Numero e tipologia dei potenziali ricettori sensibili più esposti;
- b) Tipologia di attività previste (es. attività soggette a VIA-AIA, rifiuti, RIR, insalubri, ecc.);
- c) Traffico indotto dall'intervento;
- d) Numero e tipologia di punti di emissione in atmosfera (n. punti di emissione e portata);
- e) Numero di punti di emissione in atmosfera riconducibili alla produzione di energia in ambito residenziale (n. punti di emissione);
- f) Emissione in atmosfera di gas climalteranti
- g) Emissione in atmosfera di altri inquinanti (es. PM10, NOx, SOx, PCDD-PCDF) riconducibili alla produzione di energia;
- h) Intervento con sorgenti aventi potenziali effetti odorigeni (es. aziende agricole, attività produttive);
- i) Emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO2) e di altri inquinanti (es. PM10, NOx, SOx, PCDD-PCDF);
- j) Intervento che ricade nell'ambito di un comune classificato ai sensi della DGR 5290/07 in funzione della qualità dell'aria;

Indicatori di monitoraggio delle azioni ambientali e della qualità dell'ambiente

1. Qualità dell'aria

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-PM2.5, NOx, O3, Benzene, SO2, 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 sovrallocale. Si propone la raccolta dei dati quando disponibili e la loro sistematizzazione con cadenza annuale.

2. Suolo e sottosuolo

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.

3. Acque superficiali

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.

4. Acque sotterranee

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.

5. Rumore e vibrazioni

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.

Raccolta dei dati della campagna dedicata in corso sulle vibrazioni indotte dall'attività del polo produttivo. Si propone la raccolta-sistematizzazione-analisi dei dati con cadenza annuale.

6. Inquinamento elettromagnetico

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.

7. 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:

8. Produzione annua di rifiuti urbani

% di raccolta differenziata sul totale conferito (% anno);

numero di interventi relativi a siti contaminati/potenzialmente contaminati (n°/anno) e superfici totali assoggettate a accertamento/caratterizzazione/bonifica (m²/anno);

9. 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°/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 (m³)

10. 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 quinquennio di vigenza del documento di piano, con particolare attenzione agli indicatori relativi al depauperamento dei beni da tutelare e alla riqualificazione degli ambiti degradati.

11. Consumo di suolo

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 e analisi nell'ambito del quinquennio di vigenza del documento di piano, con particolare attenzione all'indicatore relativo al suolo agricolo consumato (m²/anno).

12. 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 quinquennio di vigenza del Documento di Piano, con particolare attenzione all'indicatore relativo alla lunghezza dei percorsi attrezzati (Km/anno).

Art. 8 - Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

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

Il Piano delle Regole definisce le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.

CAPO II - Strumenti del Piano di Governo del Territorio

Titolo 1 - Documento di Piano (DdP)

Art. 9 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Nelle seguenti tabelle sono individuati gli obiettivi del Documento di Piano fissando i termini quantitativi, decennali e quinquennali, di sviluppo complessivo del PGT.

1. Piano strategico decennale

Abitanti aggiuntivi insediabili effettivi	n. 274
Abitanti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. 590
Slp e volume teorico per abitante (stanza)	33,33 m ² /ab.= 100 m ³ /ab.
Slp residenziale aggiuntiva massima totale	m ² . 19.665
Slp per le attività commerciali e terziarie aggiuntiva massima totale	-
Superficie coperta per le attività produttive massima totale	m ² . 5.029
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico = stanza	26,5 m ² /ab.
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Sc produttiva secondaria insediata	20 m ² /100 m ² . Sc
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp terziaria e commerciale insediata	100 m ² /100 m ² . Slp

2. Piano operativo quinquennale

Abitanti aggiuntivi insediabili effettivi	n. 137
Abitanti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. 295
Slp e volume teorico per abitante (stanza)	33,33 m ² /ab.= 100 m ³ /ab.
Slp residenziale aggiuntiva massima totale	m ² 9.833
Slp per le attività commerciali e terziarie aggiuntiva massima totale	
Superficie coperta per le attività produttive massima totale	m ² . 2.515
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico = stanza	26,5 m ² /ab.
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Sc produttiva secondaria insediata	20 m ² /100 m ² . Sc
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp terziaria e commerciale insediata	100 m ² /100 m ² Slp

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

Art. 10 - Direttive per il Piano dei Servizi (PdS)

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

- a. L'equilibrio territoriale tra fabbisogni attuali insorgenti e servizi;
- b. La conservazione delle risorse territoriali ed il risparmio energetico incentivando l'edilizia bioclimatica.
- c. Individua le aree necessarie a garantire, per ogni abitante insediato e insediabile, la dotazione di servizi pubblici e di interesse generale, nella misura di 26,5 mq per abitante teorico, equiparando: 1 abitante teorico = mq. 33,33 di SIp, = 100 m³ = 1 stanza;
- d. Recepisce gli indirizzi e le prescrizioni contenuti negli elaborati grafici del Documento di Piano di cui agli articoli 3 e 4.

Eventuali modifiche 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. 11 - Direttive per il Piano delle Regole (PdR)

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

- a. Priorità agli interventi di recupero e riqualificazione e di completamento della zona urbanizzata esistente;
- b. Il risparmio energetico e delle risorse territoriali incentivando l'edilizia bioclimatica;
- c. Definisce l'assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art. 9;
- d. Recepisce gli indirizzi e le prescrizioni contenuti negli elaborati grafici del Documento di Piano di cui agli articoli 3 e 4.

Eventuali modifiche incidenti 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 III – Definizioni

Titolo 1 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Art. 12 - Definizioni indici e parametri urbanistico – edilizi

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle del Documento di Piano, prevalgono queste del Piano delle Regole.

1 – Superficie d'intervento (**Si**, espressa in mq₂)

E' la superficie territoriale (St), come definita al successivo punto 2, comprensiva delle aree per la viabilità di quartiere che però non concorrono a determinare il peso insediativo. Queste aree debbono essere comprese nel Piano Attuativo.

2 - Superficie territoriale (**St**, espressa in m₂)

E' la superficie dei comparti individuati con apposito perimetro nelle tavole grafiche del PdR risultante da rilievo topografico, 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 DM 2/4/1968 n. 1444. A tale superficie andrà applicato l'indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile sia in termini volumetrici che in termini di SIp.

3 - Superficie fondiaria (**Sf**, espressa in m₂)

E' la superficie dell'area di pertinenza continua e contigua della costruzione, risultante da rilievo topografico, comprese le eventuali fasce di rispetto delle strade non evidenziate con specifico retino o colore, ma escluse le aree espressamente previste nel PdR come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione; costituisce il lotto edificabile.

In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della SIp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PdS e dal PdR, che i proprietari cedono gratuitamente in proprietà o assoggettano all'uso pubblico al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

Sono irrilevanti le alienazioni successive all'entrata in vigore delle presenti norme che riducano la superficie di pertinenza degli edifici esistenti nel rispetto degli indici urbanistici previsti in ogni singolo ambito.

4 - Superficie coperta (**Sc**, espressa in m₂)

Per superficie coperta (o copribile) s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano naturale di campagna, con esclusione:

a) dei balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a 2,00 m; nel caso di sbalzi superiori sarà computata la parte eccedente;

b) le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della LR n. 26/1995, eccedano lo spessore di 30 cm sino ad un massimo di 25 cm, purchè venga presentata una relazione tecnica che attesti il miglioramento energetico;

c) piscine e vasche all'aperto;

d) scale aperte di sicurezza;

e) scale aperte su almeno il 50% del perimetro, con rampe larghe al massimo m 1.20 ed a servizio di unità immobiliari residenziali e non, purchè nel rispetto del Regolamento d'Igiene Locale;

f) pergolati (gazebo, bersò) fatta eccezione per la zona "A", a condizione che:

- non superi l'altezza di m 2,50 (sia in gronda che in colmo);

- superficie non superiore al 20% della Sc dell'edificio di cui è pertinenza, con un massimo di mq. 50;

- avere almeno un lato addossato all'edificio principale;

- avere le pareti non addossate all'edificio prive di tamponamenti anche trasparenti;

- i pilastri distino almeno m. 1,50 dai confini di proprietà.

5 - Superficie lorda di pavimento (**Slp**, espressa in m₂)

E' la somma della superficie di tutti i piani fuori terra di un edificio delimitata dalle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, comprese le scale interne anche se aperte,

conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta, necessarie per l'accesso alle unità immobiliari degli edifici. Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di agibilità o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante.

Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SIp è comprensiva:

- a) dei soppalchi;
- b) delle tettoie non aggettanti, anche se aperte su tutti i lati;
- c) delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a 2,00m, nonché dei depositi e dei magazzini. Nel caso di sbalzi superiori sarà computato l'intero sbalzo.

Sono esclusi dal computo della SIp:

- a) le scale di servizio o di sicurezza quando richieste da specifiche norme;
- b) i sottotetti non abitabili o che non consentano il recupero di superfici abitabili In base alla LR n. 12/2005 e successive modificazioni;
- c) i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici a servizio del fabbricato, fisicamente e funzionalmente autonomi dal fabbricato stesso;
- d) gli spazi di sosta e di manovra delle autovetture e le superfici adibite al ricovero autovetture con altezza uguale o inferiore a 2,40 m, con i relativi spazi di manovra ed accesso;
- e) le tettoie ed i balconi aggettanti con sbalzo non superiore a 2,00 m;
- f) i portici e le logge fino ad un massimo del 30% della SIp complessiva;
- g) i soppalchi con altezza utile uguale o inferiore a 2,20 m;
- h) la superficie dei portici asserviti ad uso pubblico;
- i) le porzioni di pareti perimetrali che in applicazione della LR n. 26/1995 eccedono lo spessore di 30 cm sino ad un massimo di 25 cm, purchè venga presentata una relazione tecnica che attesti il miglioramento energetico;

6 - Superficie di vendita (**S_v**, espressa in m²)

E' la superficie degli insediamenti commerciali al dettaglio 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 - Superficie permeabile (**S_p**, espressa in m²)

E' la quota 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:

- a) la superficie coperta (Sc) come definita al precedente punto 3;
- b) le pavimentazioni continue;
- c) qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale, le pavimentazioni discontinue (erbablock) nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.

8 - Altezza degli edifici (**H**, espressa in m)

Può essere espressa in metri o in numero di piani fuori terra.

- a) Se espressa in metri è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso (quota stradale o marciapiede per le costruzioni previste fino ad una profondità di 20,00 m dalla strada pubblica esistente o indicata in un Piano attuativo vigente, o quota del terreno di campagna per le costruzioni previste ad una profondità maggiore) dal suolo, pubblico o privato, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, ricavati a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra la imposta e il colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di 50 cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo, nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile.

Nel caso di suolo non orizzontale l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano i 1,50 m dall'intradosso dell'ultimo solaio. Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i 3,00 m o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi. Potranno essere autorizzate altezze maggiori a quelle previste solamente per documentati e comprovati motivi legati a particolari esigenze dell'attività, purché il grado di sensibilità paesistica dei luoghi non sia alto o molto alto.

b) Se espressa in numero di piani, non sono conteggiati i piani seminterrati che fuoriescono dalla quota 0,00 di 1,50 m, misurata all'estradosso del solaio di copertura.

9 - Volume (**V**, espresso in m^3)

E' il prodotto della Slp dei singoli piani per un'altezza teorica per piano fissata in 3,00 m nel caso di residenze. Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le grandi strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza teorica di 4,50 m per piano. La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentirne il calcolo ove necessario.

10 - Indice di Utilizzazione territoriale (**Ut**, espresso in m^2/m^2)

E' definito dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie territoriale (St): Slp/St (m^2/m^2); determina la Slp massima edificabile per ogni m^2 di superficie territoriale. L'indice si applica nei casi in cui l'intervento edilizio autorizzabile con Permesso di Costruire debba essere preceduto obbligatoriamente da Piano Attuativo.

11- Indice di Utilizzazione fondiaria (**Uf**, espresso in m^2/m^2)

E' dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie fondiaria (Sf): Slp/Sf (m^2/m^2); determina la Slp massima edificabile in rapporto alla superficie fondiaria.

Tale indice si applica in generale per il calcolo della Slp realizzabile in sede di rilascio di singoli Permessi di Costruire. Nella determinazione della Slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici esistenti.

12 - Utilizzazione predeterminata (**Up**, espressa in m^2)

E' il valore assoluto di Slp assegnata per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui viene riferito.

13- Rapporto di copertura (**Rc**, espresso in m^2/m^2)

E' il rapporto tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf: Sc/Sf (m^2/m^2); determina la Sc massima edificabile.

Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici che si intendono conservare.

14 - Rapporto di permeabilità (**Rp**, espresso in m^2/m^2)

E' il rapporto fra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf) o territoriale (St): Sp/Sf (St/Sf), determina la superficie minima permeabile.

15- Distanza dalle strade (**Ds**, espressa in m)

E' la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, 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 interrato. Sono fatti salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di Piano Attuativo. Devono essere rispettate le distanze minime previste dalla disciplina del Nuovo Codice della Strada.

16 - Distanza dai confini (**Dc**, espressa in m)

E' la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, portici e logge) e i confini del lotto di pertinenza e di proprietà; può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrato.

Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di 3,00 m dal confine. Nell'ambito di Piani Attuativi possono essere previsti interventi di demolizione e di ricostruzione con distanze, rispetto al confine con aree esterne al perimetro del piano, inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, sempre che la distanza sia maggiore e/o l'altezza del nuovo edificio inferiore rispetto a prima dell'intervento, in modo da perseguire un miglioramento della situazione preesistente. La distanza dal confine è derogabile, previo consenso dei vicini, formalizzato con atto trascritto e

registrato.

17 - Distanza fra gli edifici (**De**, espressa in m, è misurata in proiezione orizzontale a squadra sulle normali alle pareti. E' la distanza minima fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m portici e logge) e può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Non viene considerata distanza tra edifici i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a 4,00 m. Con Piano attuativo possono essere fissate minori distanze, rispetto a quelle previste nelle singole zone, ai sensi del DM 2 Aprile 1968 n.1444. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. I distacco previsto dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci.

18 - Definizioni particolari

a) Volumi Tecnici

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamenti, dell'impianto elettrico, di sicurezza, telefonico. A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici: quelli strettamente necessari a contenere serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, le scale di sicurezza antincendio, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

b) Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terreno degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

c) Ballatoio

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle murature perimetrali, ad uso disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

d) Delimitazioni perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

e) Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

f) Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dalla intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

g) Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta a livello inferiore dei piani inclinati delle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

h) Loggia

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

i) Piano di campagna o quota zero

La quota 0,00 è riferita alla quota della strada, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto. Nel caso di edifici di rilevante lunghezza, per i quali risulti una sensibile differenza della quota 0,00 fra le due estremità, il punto di applicazione di detta quota sarà riferito al punto medio dell'edificio.

j) Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito a quota inferiore a quella del piano di campagna e quota finita della soletta di copertura misurata all'estradosso, superiore o uguale a m. 1,50 alla quota del piano di campagna.

k) Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito a quota inferiore a quella del piano di campagna e quota finita della soletta di copertura misurata all'estradosso, inferiore a m. 1,50 alla quota del piano di campagna.

l) Piano terra o terreno

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

m) Piano sottotetto

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

n) Portico

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

o) Soppalco

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

p) Spazi residenziali accessori

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

q) Spazi residenziali primari e di servizio

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camere da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

r) Tettoie

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

s) Spazi aggettanti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

t) Superficie non residenziale (Snr)

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio e dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite da DM 10 Maggio 1977, n. 801. Riguardano: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezze ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine, ecc., logge,

balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni agli alloggi quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e dalle rampe di accesso scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nelle Snr.

u) Superficie utile abitabile (Su)

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal DM 10 Maggio 1977, n. 801.

19 - Utilizzazione degli indici

Nella determinazione della SIp 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 SIp 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 SIp 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, il Comune richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

20 - Indice di conversione

Per le zone omogenee A), B) e C), nelle zone di trasformazione urbanistica e per gli edifici adibiti ad abitazione nelle altre zone del territorio comunale, la conversione dell'indice di fabbricabilità volumetrico (m_3/m_2) si effettua assumendo che m_2 33,33 di SIp corrispondono a m_3 100.

21 - 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".

TITOLO III - TIPI DI INTERVENTO - NORME PARTICOLARI STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Titolo 2 - Destinazioni d'uso e loro mutamenti

Art. 13 - Destinazioni d'uso del territorio e degli edifici

Per destinazione d'uso principale e qualificante di un edificio e di un'area si intende l'uso di un edificio o di un'area del territorio comunale previsto o consentito nelle varie zone omogenee del PdR. E' altresì indicata la quota del peso insediativo ammissibile per le destinazioni complementari. Per gli edifici esistenti con relative aree pertinenziali, ovvero specifiche aree, la destinazione d'uso è quella indicata nel provvedimento autorizzativo; per quelli sprovvisti del provvedimento si fa riferimento alla classificazione in atto alla data di adozione del piano. Per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, con o senza opere, si fa salva l'applicazione degli artt. 51, 52, 53 e 54 della LR 12/2005, successive modifiche ed integrazioni. Le destinazioni d'uso dei "Servizi Pubblici e d'uso pubblico" sono tra loro intercambiabili senza necessità di specifico provvedimento di variante al piano e subordinatamente ad una valutazione con esito favorevole da parte della Giunta Comunale sull'effettiva compatibilità del progetto rispetto al contesto. La realizzazione o l'ampliamento di servizi ed attrezzature di uso pubblico o interesse generale, con

l'eccezione dei servizi religiosi e di quelli comunali, è subordinata alla stipula di una convenzione o sottoscrizione di atto d'obbligo, al fine di disciplinare la realizzazione ed il trattamento giuridico degli spazi aperti al pubblico. Per i servizi privati che concorrono agli standard di legge, la convenzione deve garantire la rispondenza al Piano dei Servizi. Le destinazioni d'uso riscontrate ed ammissibili sono le seguenti:

A) Residenziale

a1 – Residenza non pertinente la conduzione di attività agricola

Sono gli alloggi destinati ad usi abitativi, non pertinenti una attività agricola e sparsi sul territorio comunale. Nelle zone esterne al tessuto urbano consolidato sono individuati con la lettera (r) nelle tavole di piano. Nel caso di errata od omessa classificazione ad usi residenziali, faranno testo i titoli abilitativi o di condono edilizio. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, piccoli depositi di uso domestico, giardini ed orti attrezzati, ect.). Gli edifici residenziali di nuova costruzione possono essere realizzati in zone omogenee specificatamente destinate alla residenza, oppure in altre zone come residenze di servizio alla destinazione d'uso principale. Sono fatti salvi gli interventi di ristrutturazione, adeguamento igienico e funzionale, con relativi ampliamenti previsti dalle presenti norme.

a2 – Residenza pertinente la conduzione di attività agricola

Sono gli alloggi destinati agli addetti che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di attività agricola. Detta qualificazione spetta soltanto alle nuove costruzioni nelle zone agricole o agli edifici esistenti espressamente riconosciuti con le lettere (aa) nelle tavole di piano. E' vietato l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva. Dovrà rispettare i criteri di ruralità previsti al comma 3, dell'art. 9 del DL 30/12/93 n. 557, convertito in Legge 26/02/94 n. 133 e successive modificazioni.

a3 – Residenza di servizio ad attività produttive e commerciali

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

B) Ricettiva

b1 – Alberghi

Esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere in uno o più stabili o in parti di stabili.

b2 – Albergo residenziale

Esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggi anche con uso autonomo di cucina, eventualmente vitto ed altri servizi accessori in camere o appartamenti in uno o più stabili o in parti di stabili.

b3 – Motel

Esercizi aperti al pubblico particolarmente attrezzati per la sosta e l'assistenza delle autovetture, che assicurano alle stesse i servizi di riparazione e di rifornimento carburanti.

b4 – Residence

Esercizi aperti al pubblico che, in un'unica area, forniscono agli utenti di unità abitative, arredate e con uso di cucina autonoma dislocate in più stabili, servizi centralizzati a gestione unitaria.

b5 – Residenza turistica

Edifici destinati esclusivamente alla residenza ma utilizzati per periodi stagionali o non continuativi da soggetti non aventi la residenza nel comune in cui sono collocati gli alloggi.

b6 – Attività agrituristica

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

C) Direzionale

c1 – Complessi per uffici

Sono le attività inerenti la produzione di servizi svolte in organismi edilizi autonomi, ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati. Tali attività consociate in unità tipologiche a prevalente destinazione direzionale consistono in uffici, studi professionali, ambulatori, ecc. a carattere privato; le banche e le sedi di attività finanziarie di interesse generale, di qualunque dimensione, sono assoggettate alle norme del presente articolo.

c2 – Studi professionali

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

c3 – Uffici complementari ad altre attività

Sono le attività direzionali connesse e complementari allo svolgimento di attività produttive o commerciali costituendone una specifica pertinenzialità che dovrà essere obbligatoriamente riconosciuta nel provvedimento autorizzativo.

D) Commerciale

d1 – Esercizi di vicinato

Superficie di vendita non superiori a 150 m².

d2 – Media distribuzione di vendita

Superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1500 m².

d3 – Grande distribuzione di vendita

Superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

d4 – Centro commerciale

Una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

d5 – Autosaloni ed esposizioni merceologiche

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della SIp quando questa non sia superiore a 1500 m² e nella misura di 1/4 della SIp quando questa sia superiore ai predetti limiti.

d6 – Pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annessa salette, spazi relativi al le lavorazioni delle attività insediate funzionamento, ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative (biliardo, sale giochi, ect.).

d7 – Distributori di carburante

Comprende le aree e sovrastanti attrezzature inerenti la vendita dei carburanti per autotrazione, al minuto con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, e di servizio agli utenti.

E) Produttiva

e1 – Produttiva non agricola

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

e2 – Artigianato di servizio alla residenza

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

dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere contenuti entro la quota massima di SIp ammessa in ogni singola zona omogenea; ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti e scarichi nocivi od inquinanti; organizzativo: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato n. 443 del 8 agosto 1985 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 e non esaustivo, 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 di 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 fitness; riparazione scarpe; restauratori; officine meccaniche di riparazione cicli, motocicli ed autoveicoli leggeri, con esclusione di autocarri e mezzi d'opera, nonché altre attività similari.

e3 – Attività non riconosciuta nelle zone di piano

Sono gli edifici destinati ad usi produttivi non di servizio e ricompresi nelle zone di piano non destinate prevalentemente alle attività produttive artigianali e industriali.

e4 – Artigianato e industria

Sono le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie anche disgiunte e distinte, le attività di demolizione e recupero, nonché le attività di autotrasporto e gli spedizionieri. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta ed i depositi relativi alle predette attività anche non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita.

e5 – Depositi a cielo aperto

Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge, con o senza la presenza di costruzioni od attrezzature inerenti l'attività, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse.

F) Agricola

f1 – Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola

Sono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole e allo stoccaggio di materie e prodotti connessi con l'attività nonché le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione aziendale. Rientrano nella fattispecie le aree e gli edifici destinati alla attività di maneggio e ippoterapia esercitata nell'ambito dell'azienda agricola.

f2 – Allevamenti zootecnici familiari

Sono gli allevamenti equini, bovini, suini e caprini, fino ad un massimo di 10 q.li per specie e non superiore a 30 q.li di peso vivo totale.

f3 – Allevamenti zootecnici non intensivi

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

- bovini ed equini (tranne vitelli e carne bianca) numero massimo 200 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile di 900 quintali.

- ovini e caprini numero massimo 250 capi e comunque con peso vivo massimo ammissibile di 100 quintali.

- suini, vitelli e carne bianca numero massimo 70 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile di 100 quintali.

- conigli, polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone e struzzi numero massimo 2500 capi e comunque con peso vivo massimo di 100 quintali.

- allevamenti e pensioni di cani con numero massimo di 20 capi.

f4 – Allevamenti zootecnici intensivi

Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali: bovini – ovini – equini – caprini – suini – polli – conigli – galline ovaiole – tacchini – anatre – faraone – struzzi e cani con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore a limiti specificati al precedente punto f3, nonché tutti gli allevamenti di animali di pelliccia.

f5 – Serre fisse

Sono le strutture destinate alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere semipermanente che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

f6 – Edifici per deposito attrezzi agricoli

Sono gli edifici di modeste dimensioni adibiti al ricovero di attrezzi agricoli per la necessità di coltivazione di aree agricole i cui titolari non posseggono i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 60 della LR n.12/2005.

G) Attrezzature di servizio e tempo libero

g1 – Discoteche e sale da ballo

Sono compresi tutti gli spazi destinati al ballo con i relativi servizi, ubicati in edifici autonomi e distinti da altre destinazioni d'uso.

g2 – Attrezzature culturali per lo spettacolo

Sono gli spazi adibiti a cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, negli organismi edilizi, nonché gli spazi accessori coperti e scoperti.

g3 – Parcheggi privati

Sono i parcheggi privati delle singole unità immobiliari ad esse legati con vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n. 122 del 24/03/1989, con vincolo di PGT, oppure con carattere autonomo. Possono essere ricavati nel sottosuolo o sul suolo, mediante opere di edificazione o di sistemazione delle superfici occupate.

I parcheggi realizzati quali pertinenze di attività produttive, commerciali e servizi di interesse generale, devono essere aperti al pubblico negli orari di apertura. La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. E' obbligatoria la dotazione di "parcheggi privati" nelle nuove costruzioni e negli ambienti per la parte ampliata, nelle ricostruzioni a nuova costruzione e nella nuova costruzione di ampliamenti.

La superficie computabile a parcheggio è quella effettiva di parcheggio oltre a quella delle corsie di accesso. Lo spazio minimo di parcheggio per automobile è di 5.00mx2.50, o di 5.00mx2.00 per gli spazi posti in fregio alla viabilità.

Sono ammessi, ai sensi delle vigenti norme in materia, parcheggi collettivi a gestione privata.

La deroga al PdR, prevista dall'art. 9 della Legge 24/03/89 n. 122 e successive modificazioni relative alla realizzazione di parcheggi di pertinenza, è applicabile esclusivamente agli immobili esistenti, qualora non dotati degli spazi pertinenziali previsti dalle norme delle singole zone e comunque nella quantità necessaria al raggiungimento degli stessi.

g4 – Attrezzature sportive

Comprendono i campi di gioco sportivo, piscine, all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio, comportanti la presenza o meno di spettatori. Possono essere di proprietà pubblica, privata o privata convenzionata per l'uso pubblico. In quest'ultimo caso sono computabili quali standard di livello comunale.

g5 – Attrezzature per la salute

Sono le strutture private destinate all'offerta di servizi, quali:

- 1- case di cura, cliniche, case di riposo, alloggi protetti per anziani.
- 2- Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici

H) Servizi pubblici

h1 – Parcheggi pubblici

Sono gli spazi destinati al parcheggio degli automezzi, sia ricavati mediante sistemazione delle superfici scoperte a terra, sia alloggiati all'interno di edifici ovvero sulle coperture dei medesimi. La disciplina dei parcheggi pubblici spetta in via esclusiva al comune il quale ha la facoltà di concedere la gestione dietro corresponsione di adeguato canone.

La superficie computabile a parcheggio è quella effettiva di parcheggio oltre a quella delle corsie di accesso. Lo spazio minimo di parcheggio per automobile è di m 5.00x2.50, o di m 5.00x2.00 per gli spazi posti in fregio alla viabilità. I parcheggi pubblici sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale. All'interno di altre aree destinate ai servizi pubblici debbono reperirsi parcheggi di servizio in relazione alle SIp degli edifici ivi esistenti, detti parcheggi non sono valutati autonomamente bensì riassorbiti nella specifica e prevalente destinazione pubblica in quei suoli.

h2 – Verde pubblico

Sono aree caratterizzate da prevalente sistemazione a verde. Potranno essere di proprietà pubblica o asserviti all'uso pubblico e sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

h3 – Scuola per l'istruzione inferiore

Si intendono: asilo nido, scuola materna, scuole dell'obbligo, di proprietà comunale o statale oppure privata purchè convenzionata. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

h4 – Servizi pubblici di livello comunale

Sono le attrezzature di interesse religioso, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, di proprietà degli Enti istituzionalmente preposti e sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale. Le aree destinate a dotare di spazi pubblici gli insediamenti commerciali, direzionali, produttivi ed alberghieri, di proprietà privata, se convenzionati per l'uso pubblico, sono da computarsi quali standard a livello comunale.

h5 – Attrezzature pubbliche d'interesse generale

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

I) Impianti di interesse generale

Comprendono le reti tecnologiche urbane ed extraurbane ed i relativi impianti quali centrali, stazioni e cabine elettriche, reti e bacini idrici artificiali, impianti telefonici, del gas, acquedotti ed opere di captazione ed accumulo, opere per lo smaltimento dei rifiuti solidi e per la regolazione e depurazione delle acque reflue.

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

L) Attività private o pubbliche di servizio sociale o culturale, comunque correlate con il settore agricolo e/o ambientale

Comprendono: musei, locali per esposizioni e convegni, locali per associazioni culturali con attività correlate ai temi agro-ambientali; attività scientifiche di ricerca in campo agricolo, forestale e/o ambientale.

Titolo 3 – Prescrizioni particolari

Art. 14 – Norme di tutela e conservazione del verde e delle alberature esistenti

Negli Ambiti di Trasformazione con destinazione residenziale dovrà essere riservata una superficie permeabile (come definita al punto 7 dell'art. 12), da destinare a verde non inferiore al 30% della superficie del lotto.

Negli Ambiti di Trasformazione con destinazione produttiva la percentuale di cui al comma precedente non potrà essere inferiore al 15%.

Art. 15 – Vincoli di rispetto – Tutela e limitazioni all'edificabilità

Il PGT prescrive vincoli, fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:

- 1 - Viabilità ciclo pedonale e veicolare – Fasce di rispetto
- 2 - Cimiteri
- 3 - Pozzi dell'acquedotto comunale
- 4 - Reticolo idrico – Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)
- 5 - Elettrodotti
- 6 - Impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione
- 7 - Illuminazione degli spazi aperti
- 8 - Impianti di depurazione acque
- 9 - Cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica
- 10 - Beni storico – artistici, paesaggistici, siti di interesse archeologico

Sono applicabili le prescrizioni di tutela dei "Beni costitutivi del Paesaggio" dettate dall'art. 32.

- 1 – Viabilità ciclo pedonale e veicolare

E' destinata alla conservazione, all'ampliamento ed alla costruzione di nuovi spazi per il traffico pedonale e per il traffico veicolare su gomma.

Le sedi viarie indicate nelle tavole di Piano riguardano:

- a) la maglia della viabilità Provinciale intercomunale (BS SP III);
- b) la maglia della viabilità comunale esistente e di progetto;
- c) la viabilità di fruizione panoramica ed ambientale costituita da sentieri, piste ciclabili, strade panoramiche e strade campestri;
- d) la viabilità di progetto.

La viabilità di cui alle lettere a), b e c) corrisponde in gran parte alla viabilità storica che ha consentito la formazione dei centri e nuclei storici.

Le nuove sedi e rettifiche viarie indicate nelle tavole di Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate e modificate in fase di progetto esecutivo dell'opera o di Piano Attuativo pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale senza che ciò comporti necessità di variante al PGT. Nella realizzazione delle strade di Piano (veicolare e ciclo-pedonale), dovranno essere attuati interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e rinaturalizzazione delle aree interessate adottando criteri e metodologie d'intervento contenute nel "Quaderno opere d'ingegneria naturalistica" approvati con DGR 29/02/2000 n. 6/48740.

Per la viabilità storica e di fruizione panoramica ed ambientale individuata nelle tavole si dovranno tutelare: la permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti, evitando interventi che materialmente le cancellino e interrompano.

Si dovrà conservare e mantenere leggibili, per quanto possibile i segni storici legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio. Sono da conservare i muretti di pietra o sassi e le siepi naturali continue esistenti ai lati dei sentieri e strade campestri. Il fondo naturale esistente dovrà essere mantenuto. L'Amministrazione Comunale potrà consentire, per motivate ragioni, la pavimentazione con acciottolato, lastre di pietra locale o altro materiale ritenuto idoneo. Gli interventi edilizi da realizzare non dovranno impedire la percezione dei beni storici e paesaggistici compresi nei coni panoramici individuati nelle tavole di piano. Il progetto dovrà documentare tale prescrizione con opportune simulazioni grafiche computerizzate e sezioni schematiche.

I nuovi edifici dovranno rispettare le seguenti distanze minime dal confine stradale indicate nella

tabella seguente (Codice della Strada D.L. n.285/1992 e del Regolamento DPR n.495/1992):

Sigla	Denominazione	Classe funzionale stato di fatto	Classe funzionale PTCP	Larghezza minima fascia rispetto (m)	
				Aree non edificate art. 4, comma 1, lettere c,d,e	Aree non edificate art. 4, comma 1, lettere a,b,f
SP III	Brozzo-Nozza	C	C	20	5
Per la viabilità intercomunale e comunale vanno rispettate le distanze minime indicate nelle tavole planimetriche del PGT, ove non indicate, la distanza minima di m. 5,00, salvo allineamento precostituito. Sono fatte salve le maggiori distanze fissate in corrispondenza delle intersezioni a raso dal Regolamento del Nuovo Codice della Strada.					

Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali quali: l'illuminazione pubblica, semafori, etc, potranno realizzarsi impianti di verde d'arredo stradale, parcheggi pubblici, canalizzazioni per impianti tecnologici (acquedotti, gasdotti, elettrodotti, fognature, cabine secondarie di trasformazione e sezionamento dell'energia elettrica, linee telefoniche e relative cabine di smistamento, impianti per la distribuzione del carburante.

Nelle zone di rispetto stradale, indicate graficamente nelle planimetrie di Piano, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra né sotto terra.

Il divieto di nuova edificazione è esteso anche alle zone edificabili comprese tra la sede stradale pubblica e la linea d'arretramento indicata nelle tavole di piano.

Ai sensi della normativa vigente, gli interventi per la nuova viabilità e di riqualificazione per quella esistente, dovranno prevedere l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2 - Cimiteri

Le zone cimiteriali sono costituite dalle aree delimitate e recintate adibite alla sepoltura dei cadaveri nelle quali è ammessa l'edificazione di loculi, celle, ossari, camere mortuarie, tombe di famiglia, secondo i Piani Cimiteriali redatti dall'Amministrazione Comunale ai sensi del TULLSS n. 1265 del 27.7.1934 e Regolamento di Polizia Mortuaria DPR 10.9.1990, n. 285.

3 – Pozzi dell'acquedotto comunale

Alla porzione di territorio circostante la captazione sono imposti vincoli e limitazioni d'uso atti a tutelare le acque e proteggere la captazione dall'inquinamento. Si suddivide in zona di tutela assoluta e zona di rispetto. La salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano sarà assicurata dal rispetto di quanto stabilito dall'art. 5 del D.Lgs 18/08/2000 n. 258.

• Zona di tutela assoluta

E' l'area più interna, immediatamente adiacente alla captazione, di raggio non inferiore a 10,00 m, nella quale possono essere insediate esclusivamente l'opera di presa e le relative infrastrutture di servizio. E' fatto divieto di qualsiasi attività che non sia inerente l'utilizzo, alla manutenzione e alla tutela della captazione.

• Zona di rispetto

Area che include la zona di tutela assoluta circoscritta da un cerchio di 200 m di raggio, con centro nel punto di captazione.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, di fanghi e acque reflui;

a. accumulo di concimi organici, fertilizzanti e pesticidi;

b. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;

c. aree cimiteriali;

d. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

e. apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;

f. discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;

g. stoccaggio di prodotti, ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

h. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

i. pozzi perdenti;

j. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli enti al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;

k. gestione dei rifiuti;

l. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
m. apertura di pozzi per estrazione di acque non destinate al consumo umano.

Ai sensi del DPR 24 Maggio 1988, n. 236 e nei limiti e criteri fissati dalla Deliberazione GR 27 Giugno 1996, n. 6/15137 il Comune può proporre la modifica della zona rispetto secondo il criterio idrogeologico. Previa redazione di studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale, redatto ai sensi del DGR 15137/96 e secondo le direttive del DGR 10/04/2003 n. 7/12693, nella zona di rispetto è ammessa la realizzazione di:

- fognature;
- opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relative urbanizzazioni;
- infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agricole.

4 – Reticolo idrico – Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) Si rimanda al Capo VI – Condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica – delle NTA del PdR.

5 – Elettrodotti

La realizzazione delle linee elettriche aeree esterne e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra fra le opere soggette a Permesso di Costruire di cui alla LR 11.03.2005 n. 12.

Sulle aree sottoposte a servitù d'elettrodotto non saranno rilasciati titoli abilitativi d'edificazione che contrastino con le norme delle Leggi vigenti in materia d'elettrodotti e non rispettino le seguenti distanze minime da qualunque conduttore della linea:

- linea a 132 KV \geq 10,00 m
- linea a 220 KV \geq 18,00 m
- linea a 380 KV \geq 28,00 m

Si precisa che, secondo il D.M. 29/05/2008 "*Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti*", è compito del gestore dell'elettrodotto calcolarne l'ampiezza e fornirla, su richiesta, ai Comuni. Dato che a tutt'oggi non si è ottenuta risposta, sono state applicate le distanze minime stabilite dalla normativa precedente (non avendo a disposizione ulteriori dati).

Sarà necessario, nella redazione dei piani attuativi dei nuovi ambiti o comunque dei progetti che ricadono nella fascia di rispetto, verificare la distanza esatta calcolata come da normativa vigente.

Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV e inferiore a 380 KV, la distanza di rispetto è calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

Per eventuali linee a tensione superiore a 380 KV le distanze di rispetto saranno stabilite dalla Commissione istituita dall'art. 8 del DPCM 23 Aprile 1992.

La richiesta del Permesso di costruire su aree interessate da linee elettriche aeree, deve contenere idoneo grafico con evidenziati: l'andamento e la tensione nominale, la distanza dall'edificio progettato dal conduttore più vicino, copia d'eventuale atto di servitù d'elettrodotto o dichiarazione attestante l'inesistenza di servitù.

Per le linee a tensione nominale inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal Decreto Interministeriale 16.01.1991

6 - Impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione

Rientrano nell'ambito di applicazione della presente norma, se operanti nell'intervallo di frequenza

tra 100 kHz e 300 GHz, i seguenti "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione": gli impianti per telefonia mobile, gli impianti fissi per radiodiffusione, le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici. Ai sensi del comma 6 art. 8 della Legge n. 36 del 22.02.2001 "*Legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici, ed elettromagnetici*", "*I comuni possono adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici*". In attesa dell'adozione di detto regolamento di settore, l'installazione dovrà essere condotta:

- assicurando il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti che, in assenza del regolamento di settore, può concretizzarsi esclusivamente attraverso il confronto tra i gestori e la Pubblica Amministrazione finalizzato all'individuazione delle aree idonee da destinare all'installazione dei nuovi impianti;
- rispettando le esigenze di copertura del servizio di telecomunicazione e radiotelevisione e assicurando l'interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio stesso, anche nel rispetto dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001;
- prevedendo la co-ubicazione e la condivisione delle infrastrutture di supporto (torri e tralicci) in caso di impianti a capo di diversi gestori che insistono fisicamente sulla stessa area.

Ai sensi del comma 8 dell'art. 4 della LR 11/2001 *"È comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni"*.

Per ogni altra disposizione tecnica-progettuale di dettaglio si rimanda a quanto disposto dalla normativa vigente nell'ambito della quale si annovera:

- Decreto del Ministero dell'Ambiente n. 381 del 10.09.1998 *"Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana"*;
- Legge n. 36 del 22.02.2001 *"Legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici, ed elettromagnetici"*; -Decreto Legislativo n. 259 del 1.08.2003 *"Codice delle Comunicazioni"*; - - DPCM 8 luglio 2003 *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz"*;
- Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001 *"Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per la telecomunicazione e per la radiotelevisione"*;
- Regolamento Regionale n. 6 del 19.11.2001 attuativo delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 14, all'art. 6, comma 4, all'art. 7, comma 12 e all'art. 10, comma 9 della L.R. n.11/2001;
- Deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 del 11.12.2001 *"Definizione dei criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi ai sensi dell'art. 4 comma 2 della LR n. 11/2001"*;
- Legge Regionale n. 4 del 6.03.2002, di modifica dell'art. 4 comma 8 e dell'art. 8 della LR n.11/2001 e sue modifiche ed integrazioni.
- D.M. 29/05/2008 *"Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti"*

7 – Illuminazione degli spazi aperti

Al fine di garantire la visione notturna della volta celeste, l'illuminazione pubblica e privata degli spazi aperti deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso. Si devono favorire le lampade a basso consumo e LED.

Le nuove installazioni devono essere conformi alla LR 27 Marzo 2000, n. 17, modificata ed integrata dalla LR 21 Dicembre 2004, n.38.

8 - Impianti di depurazione acque

Ai sensi di quanto previsto dalla Delibera Interministeriale del 04.02.1977, le presenti disposizioni normano le fasce di rispetto relative agli impianti di depurazione acque (nuovi e esistenti).

• Nuovi impianti

Per "nuovi impianti" si intendono tutti gli impianti di depurazione acque oggetto di realizzazione successiva all'entrata in vigore delle presenti disposizioni.

Nell'individuazione delle aree da destinare alla realizzazione di nuovi impianti dovrà essere assicurata una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area da destinare all'impianto. L'ampiezza di tale fascia è di 100 m misurati dal perimetro del lotto occupato da impianto e relative pertinenze. Tale prescrizione non rappresenta una misura di abbattimento dei potenziali agenti inquinanti veicolati dall'aerosol bensì rappresenta una misura prudenziale da rispettare nella costruzione di nuovi impianti.

Esclusivamente nel caso in cui l'amministrazione competente verifichi l'impossibilità di rispettare integralmente le precedenti disposizioni riguardanti la scelta del sito (a causa dell'assenza di alternative utili ad assicurare la larghezza minima della fascia di rispetto assoluto, attuabili con l'utilizzo delle migliori tecniche disponibili a costi economicamente ammissibili), l'impianto di depurazione potrà essere realizzato in deroga alla fascia di rispetto assoluto solo a condizione che siano previsti, messi in atto e verificati nella loro efficienza tutti gli idonei accorgimenti sostitutivi, secondo quanto dettagliato nel caso di impianti esistenti (punto seguente).

• Impianti esistenti

Per "impianti esistenti" si intendono tutti gli impianti di depurazione acque presenti sul territorio comunale a far data dall'entrata in vigore delle presenti disposizioni. Anche in corrispondenza degli impianti esistenti è prevista, quale misura prudenziale, l'istituzione di una fascia di rispetto assoluto di inedificabilità (individuata con le modalità di cui al punto precedente). Nel caso in cui venga appurato che detta fascia di rispetto assoluto non possa essere rispettata integralmente per la presenza, a distanze inferiori a 100 m dal perimetro, di aree già insediate o già destinate dagli strumenti urbanistici vigenti a urbanizzazione insediativa, la presenza degli insediamenti esistenti/previsti potrà essere accettata previo adozione di idonei accorgimenti sostitutivi quali: barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi. L'efficacia di tali accorgimenti sostitutivi dovrà essere verificata con indagini (comprehensive di monitoraggi in sito) mirate a

verificare l'assenza di veicolazione dei potenziali agenti inquinanti verso i ricettori. Le indagini dovranno essere condotte e/o validate da laboratori di sanità pubblica. Gli oneri derivanti dalla progettazione, realizzazione e verifica dell'efficacia degli accorgimenti sostitutivi saranno a carico del gestore dell'impianto.

9 - Cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica

Il volume delle cabine non è computato ai fini della densità edilizia.

La superficie coperta delle cabine non è computata ai fini del rapporto di copertura; Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti norme. L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 2,60 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione del Responsabile Area Tecnica. Le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle NTA.

Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare Ministero LL.PP. n° 5980 del 30/12/1970.

10 - Beni storico – artistici, paesaggistici e siti di interesse archeologico

Gli interventi edilizi o modifiche allo stato dei luoghi. Sugli immobili e sulle aree di seguito elencati, individuati nella tavola del DdP-13 - "Carta dei vincoli e limitazioni", sono soggetti a preventiva autorizzazione dei competenti Organi preposti alla tutela del vincolo, fatto salvo i casi di esercizio di potere sub delegato al Comune.

Nei siti di interesse archeologico segnalati nella tavola DdP 13 - Siti di interesse archeologico", gli scavi eseguiti a profondità superiore a cm.50 dovranno essere preventivamente segnalati al Comune e alla Soprintendenza e, nel caso di scoperta fortuita di beni mobili e immobili di cui all'art. 10 del Dlgs n. 42/2004, anche in assenza di azioni di riconoscimento e di notifica, provvedere alla conservazione temporanea in sito e farne denuncia entro ventiquattro ore alla Soprintendenza, al Sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza.

Art. 16 - Norme geologiche

• **CLASSE 1 - *Fattibilità senza limitazioni.***

Non riscontrata nel territorio di LODRINO.

• **CLASSE 2 - *Fattibilità con modeste limitazioni.***

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico – tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica, le quali non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe.

La classe 2 comprende areali debolmente acclivi (orientativamente con inclinazione fino a 20°) con discrete caratteristiche geologico – tecniche dei terreni. In tali aree possono sussistere modesti problemi di carattere idrogeologico relativi alla limitata soggiacenza della falda o per la presenza di particolari condizioni quali piccoli orli di scarpata ed irregolarità morfologiche.

• **CLASSE 3 - *Fattibilità con consistenti limitazioni.***

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato dintorno.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi d'indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico/tecnica dell'area e del suo contorno, mediante campagne geognostiche, prove in sito e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici, ecc.) ove necessari.

Queste informazioni consentiranno di individuare tipologie costruttive più opportune, opere di sistemazione e bonifica, nonché indicazioni circa eventuali interventi di difesa per l'edificato.

Visto che eventuali interventi antropici legati alla modifica dei terreni in tali aree possono generare dissesti anche in proprietà (edifici) confinanti si ritiene necessario procedere con prudenza, eseguendo tutto quanto risulti possibile per delineare un modello geotecnico del sottosuolo il più aderente alla realtà, punto di partenza per definire un progetto tecnico compatibile.

La classe 3 comprende aree acclivi (mediamente maggiore di 20°) potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, come frane di varia tipologia e fenomeni di degradazione naturale ed antropica.

Sono state individuate le seguenti cinque sottoclassi:

Classe 3a - Aree allagate o allagabili con altezze idriche ridotte e trasporto di materiale ghiaioso e sabbioso tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità degli edifici e delle infrastrutture.

1) Aree marginali di conoide parzialmente protetto.

Classe 3b - Aree interessate in passato da fenomeni di dissesto idrogeologico: movimenti franosi quiescenti.

1) Aree con presenza di coperture superficiali aventi scadenti caratteristiche geotecniche.

Classe 3c - Aree soggette a potenziali fenomeni di instabilità per distacco e caduta massi. Aree a pericolosità H2 per crolli

Classe 3d - Aree acclivi o fortemente acclivi che non presentano evidenti fenomeni di dissesto. Aree di frana inattiva (stabilizzata).

Classe 3e – aree interessate da consistenti rimaneggiamenti antropici

• **CLASSE 4 - *Fattibilità con gravi limitazioni.***

L'alto rischio comporta pesanti limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle superfici così perimetrate. Dovrà pertanto essere esclusa qualsiasi nuova edificazione non tesa al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Sono individuate quattro sottoclassi:

Classe 4a - Aree di rispetto dei corsi d'acqua potenzialmente soggette a processi d'erosione spondale e/o fenomeni alluvionali con trasporto in massa di materiale. Aree di salvaguardia ambientale da tutelare anche per consentire l'accessibilità necessaria per interventi di manutenzione e di difesa sui corsi d'acqua.

Classe 4b - Aree di frana attiva, aree soggette a crolli di massi (zona di distacco e di accumulo) comprendenti le zone di falda di detrito attiva o parzialmente attiva.

Classe 4c – aree a pericolosità H5 – H4 – H3 per crolli

Classe 4d - Aree soggette a fenomeni carsici diffusi.

Art. 17 - Incentivi per migliorare l'efficienza energetica degli edifici

La possibilità d'incremento della capacità edificatoria dei lotti, in applicazione del principio dell'incentivazione è la seguente:

• fino al 5% per la realizzazione di edifici Classe C con fabbisogno energetico fino a 70 KWh/m²

• fino al 10% per la realizzazione di edifici Classe B con fabbisogno energetico fino a 50 KWh/m²

• fino al 15% per la realizzazione di edifici Classe A con fabbisogno energetico fino a 30 KWh/m²

Per beneficiare dell'incremento di cui al precedente comma, il proponente depositerà apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assumerà la responsabilità agli effetti di legge.

L'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento, provvederà a regolamentare l'autorizzazione di tale incremento. Nel caso al termine dei lavori quanto dichiarato, per poter beneficiare dell'incremento edificatorio, non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata beneficiando dell'incremento sarà considerata a tutti gli effetti variazione essenziale e sanzionata in base alle leggi vigenti. Alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità andrà allegato l'attestato di Certificazione Energetica redatto secondo le disposizioni di legge.

Art. 18 - Gradi di sensibilità paesistica – Esame paesistico dei progetti

L'art. 25 del Piano Territoriale Paesistico Regionale prescrive che *"i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi...."*. A tale scopo va determinata la sensibilità di ciascun sito del territorio comunale ai sensi della Deliberazione regionale 8 novembre 2002, n.7/11045 *"Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*. Le linee guida evidenziano la necessità di promuovere azioni volte alla diffusione della capacità di riconoscimento della qualità paesistica dei luoghi. Il metodo proposto consiste nel considerare la sensibilità del sito e quindi l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto il quel contesto. Il giudizio in merito alla sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione:

- **Modo di valutazione morfologico strutturale (sistemico)**; componenti del territorio con interesse geomorfologico, naturalistico, storico, di relazione fra i diversi elementi, appartenenza ad un luogo contraddistinto da elevato livello paesistico.

- **Modo di valutazione vedutistico**; componenti del territorio che hanno interferenze o contiguità con percorsi di fruizione paesistica, interferenza con punti di vista panoramici, interferenze con telazioni prescrittive significative tra elementi locali;

- **Modo di valutazione simbolico**; componenti del territorio che hanno interferenze o contiguità con luoghi contraddistinti da un sito di rappresentatività nella cultura locale. Il giudizio complessivo di valutazione della sensibilità paesistica di ogni sito, tenendo conto dei tre modi di valutazione, viene espresso sinteticamente in forma numerica:

- 1 = sensibilità paesistica molto bassa

- 2 = sensibilità paesistica bassa

- 3 = sensibilità paesistica media

- 4 = sensibilità paesistica alta

- 5 = sensibilità paesistica molto alta

Nel territorio comunale di Lodrino si individuano cinque gradi di sensibilità paesistica

(vedi tav. DdP 8):

GRADO 1 = sensibilità paesistica molto bassa - Le zone produttive esistenti o in corso di attuazione

GRADO 2 = sensibilità paesistica bassa – Aree urbanizzate

GRADO 3 = sensibilità paesistica media – Prati.

GRADO 4 = sensibilità paesistica alta – Aree Boschive e nuclei di antica formazione;

GRADO 5 = sensibilità paesistica molto alta – Aree oltre 800 metri s.l.m.

Tutte le opere, da realizzare esternamente alle zone soggette a vincolo di cui al DLgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m e i., che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi e ricadono in zone con gradi di sensibilità media (3), alta (4) e molto alta (5) devono essere oggetto di valutazione paesistica. I criteri da applicare sono quelli di cui alla DGR 08/11/2002 n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio di cui all'allegato "I" alle NTA "Il sistema del paesaggio dei beni storici" del PTCP della Provincia di Brescia, che qui si intende integralmente trascritto e degli indirizzi di tutela di cui al presente articolo 32.

Non sono soggetti ad esame paesistico gli interventi ricadenti nelle zone con Gradi di sensibilità bassa e molto bassa.

ART. 19 - Beni costitutivi del paesaggio

Si rimanda alla normativa paesistica contenuta delle NTA del PdR.

CAPO IV - Opere di urbanizzazione (OO.UU.)

Titolo 1 - Disposizioni generali

Art. 20- Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici sia privati così da garantire, agli edificandi edifici i servizi essenziali per l'agibilità degli stessi, così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. 21 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, 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. Il Comune determina il modo di presentazione dei progetti, la valutazione della loro congruità tecnica 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 (OO.UU.I)

Art. 22 – Definizione

La superficie destinata ad opere di urbanizzazioni primarie comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 7, dell'art. 16, del DPR 380/01 e comma 3, dell'art. 44, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, cui sono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

Strade

Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite 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 su almeno uno dei due lati con larghezza minima di m 1,50, ed eventuale pista ciclabile.

Piste ciclabili

Devono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sezione di larghezza non inferiore a m 1,80, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate. Queste aree, oltre ad essere asservite all'uso pubblico o essere effettivamente di uso pubblico, potranno essere gravate da servitù prediali.

Spazi di sosta o di parcheggio

Sono gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione all'entità, alle caratteristiche e ai tipi di insediamenti di cui sono a servizio. Per le zone residenziali, le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo da 8 a 10 m²/abitante teorico = 33,33 m² di SIp = 100 m³

Fognature.

Le reti dovranno essere realizzate con due condutture separate, per acque reflue domestiche o per acque reflue assimilate alle domestiche e per acque meteoriche, la prima dovrà essere allacciata al sistema di depurazione comunale, la seconda immettere l'acque nelle rogge o disperdere nel suolo o negli strati superficiali, previa specifica autorizzazione degli Enti preposti.

Rete idrica e gas - metano

Realizzazione e/o estendimento della reti esistenti secondo le specifiche della Società Gestori del servizio.

Rete di distribuzione dell'energia elettrica e della telefonia fissa Realizzazione e/o estendimento entro cavidotti in sottosuolo.

Pubblica illuminazione.

Realizzazione e/o estendimento rete di alimentazione entro cavidotti sottosuolo, con punti luce su pali secondo le specifiche della Società Gestore del servizio. Dovrà essere garantito il rispetto della normativa vigente sull'inquinamento luminoso.

Spazi di verde attrezzato.

Da realizzare in conformità alle previsioni del Piano dei Servizi e dei relativi progetti esecutivi.

Art. 23 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

Nel caso in cui l'intervento edilizio comporti la necessità di reperire aree di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento, il titolo abilitativo all'edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da un'impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione di tali aree al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi tecnologici strumentali all'esecuzione della costruzione, o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

Titolo 3 - Opere di urbanizzazione secondaria (OO.UU.II)

Art. 24 – Definizione

La superficie destinata ad opere di urbanizzazioni secondarie comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 8 dell'art. 16 del DPR 380/2001 ed al comma 4 dell'art. 44 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- a) Asili nido e scuola materna
- b) Scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore
- c) Mercato di quartiere
- d) Presidi per la sicurezza pubblica
- e) Delegazioni comunali
- f) Chiese ed altri edifici religiosi
- g) Impianti sportivi di quartiere
- h) Aree verdi di quartiere e parchi urbani
- i) Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica delle aree inquinate.
- j) Cimiteri.

CAPO V - Ambiti di Trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Titolo 1 - Disciplina generale

Art. 25 - 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 trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi degli artt. 29 e 30.

Art. 26 - 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 identico indice di edificabilità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli. Ai fini della realizzazione della SIp complessiva di cui all'art. 9, 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 cedere al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Art. 27 - Indice di zona di pertinenza

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli ambiti di trasformazione, sono attribuiti due indici possibili, uno minimo e l'altro massimo come definiti all'art.12.

Non si ricorre allo standard di qualità per tutti gli ambiti di trasformazione. 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.

Art. 28 - Criteri per la pianificazione attuativa

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

1. La puntuale perimetrazione dei Piani Attuativi, anche attraverso più comparti funzionali, entro gli Ambiti di Trasformazione, e le modalità di perequazione e compensazione;
2. In caso di presentazione di un piano attuativo in riduzione della perimetrazione d'ambito (sub-ambito), la capacità edificatoria è proporzionalmente ridotta;
3. 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;
4. Il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché alle schede del titolo 3, art. 24;
5. La puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di Trasformazione e gli indici e parametri definitivi;
6. La cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede di cui al Titolo 3, art. 30 e l'eventuale monetizzazione dove consentita o il risarcimento da parte dell'Amministrazione Comunale di aree necessarie per i servizi;
7. la cessione al Comune delle aree definite come Ambiti di perequazione e compensazione.

Altre norme

Nei Piani Attuativi al fine di una salvaguardia paesaggistica dei luoghi è importante evitare lo stravolgimento delle particelle fondiari, così come si sono configurate storicamente, identificabili anche per la presenza di argini, siepi boscate, filari di piante, rogge, strade, capezzagne, etc.

Pertanto, se tale trama è 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.

Il DdP e il PdR fissano i perimetri di massima delle zone di trasformazione soggette a Piani Attuativi (Piano di Lottizzazione, Piano Integrato di Intervento, Piano di Recupero), attuati tramite intervento pubblico e/o privato come specificato dal Documento di Piano per ciascun intervento. In tale perimetro, in assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di loro mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 proponendo un Piano di Lottizzazione d'ufficio. I progetti dei Piani Attuativi, potranno prevedere una collocazione diversa degli standard e degli spazi pubblici rispetto alla loro eventuale localizzazione sulla tavola del PGT a condizione che i medesimi non siano definiti obbligatori da prescrizione specifica e che non siano diminuite le superfici e la funzionalità degli stessi e salva l'espressa approvazione del Consiglio Comunale.

È possibile da parte del Consiglio Comunale, previo opportuna motivazione, approvare SIp diverse da quanto previsto nei commi precedenti senza necessità di approvare la variante al Documento di Piano; in questo caso è necessaria l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento a condizione che non sia incrementata la St dell'area di trasformazione considerata e comunque nel rispetto dell'indice Ut di zona ($0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 + 15\%$).

I proponenti di Piani Attuativi devono cedere le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura prevista al Titolo II del Capo II delle NTA del Piano dei Servizi; tali aree possono essere localizzate anche all'esterno del perimetro del Piano Attuativo. I proponenti il Piano potranno, in alternativa alla cessione/monetizzazione delle aree a standard tradizionali, proporre la realizzazione di standard di tipo spaziale corrispondente al valore della monetizzazione delle aree.

La capacità edificatoria complessiva dei Piani Attuativi è data dalla somma della capacità propria (Ut), dell'ulteriore capacità edificatoria attribuita per la cessione di area per l'allocatione di diritti edificatori altrove generati o per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, della capacità proveniente da diritti maturati su aree private esterne al PA, diritti acquisiti per la cessione di aree pubbliche al Comune ed eventualmente per la realizzazione di interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico.

Art. 29 - Piani di lottizzazione convenzionata

Nelle zone in cui il PGT prevede l'intervento preventivo e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, la proprietà elabora Piani di Lottizzazione convenzionata (PLC) per una superficie non inferiore all'ambito perimetrato nelle tavole di azionamento.

Il PLC deve contenere:

- a) Relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;
- b) Documentazione attestazione la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola, in conformità alle indicazioni dell'art. 83 delle NTA del PTCP;
- c) Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante, o per l'esecuzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni, le modalità ed i tempi di attuazione;
- d) Stralcio del Piano Urbanistico Generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
- e) Estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano di Lottizzazione;
- f) Planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500, della zona interessata dal PLC, con la individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché le presenze naturalistiche e ambientali e degli eventuali vincoli;

g) Relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ed in quelle indicate dalle presenti norme;

h) Progetto planivolumetrico dell'intera area almeno in scala 1:500, con la individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere nonché con l'indicazione, ai fini delle determinazioni degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna costruzione od impianto destinato ad usi diversi nell'ambito della volumetria e della superficie complessiva del Piano;

i) Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relative alle strade e agli impianti tecnici.

j) L'indicazione della destinazione d'uso degli edifici;

k) L'impegno ad osservare il disposto della convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal PLC.

Le aziende agricole interessate alla sottrazione di suolo agricolo dovranno procedere all'adeguamento dei loro Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici. Le aziende agricole hanno l'obbligo di allegare alla richiesta di attuazione degli ambiti di trasformazione la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione derivanti da finanziamenti ottenuti per l'attività agricola sull'area interessata al Piano Esecutivo.

Titolo 2 - Classificazione degli Ambiti di trasformazione

Art. 30 - Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005, 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 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Gli ambiti di trasformazione sono graficamente individuati nelle planimetrie allegate alle presenti norme. La capacità insediativa generata e le destinazioni d'uso ammesse sono riassunte nella seguente tabella.

Ambiti di Trasformazione	Superficie Territoriale (m ² .)	Slp: Residenza	Sc: Produttiva (m ² .)	Destinazioni d'uso principale
A. Biogno	927	0,75 mq/mq	700	Residenza
B. Invico	18.300	0,35 mq/mq	6.405	Residenza
C. Resolvino	18.809	0,35 mq/mq	6.583	Residenza
D. Dosso	9.651	0,35 mq/mq	3.378	Residenza
E. Lodrino	6.270	0,35 mq/mq	2.195	Residenza
F. Mandro	8.190	0,50 mq/mq	4.095	Produttiva

Titolo 3 - Schede degli Ambiti di trasformazione

Art. 31 - Riferimenti

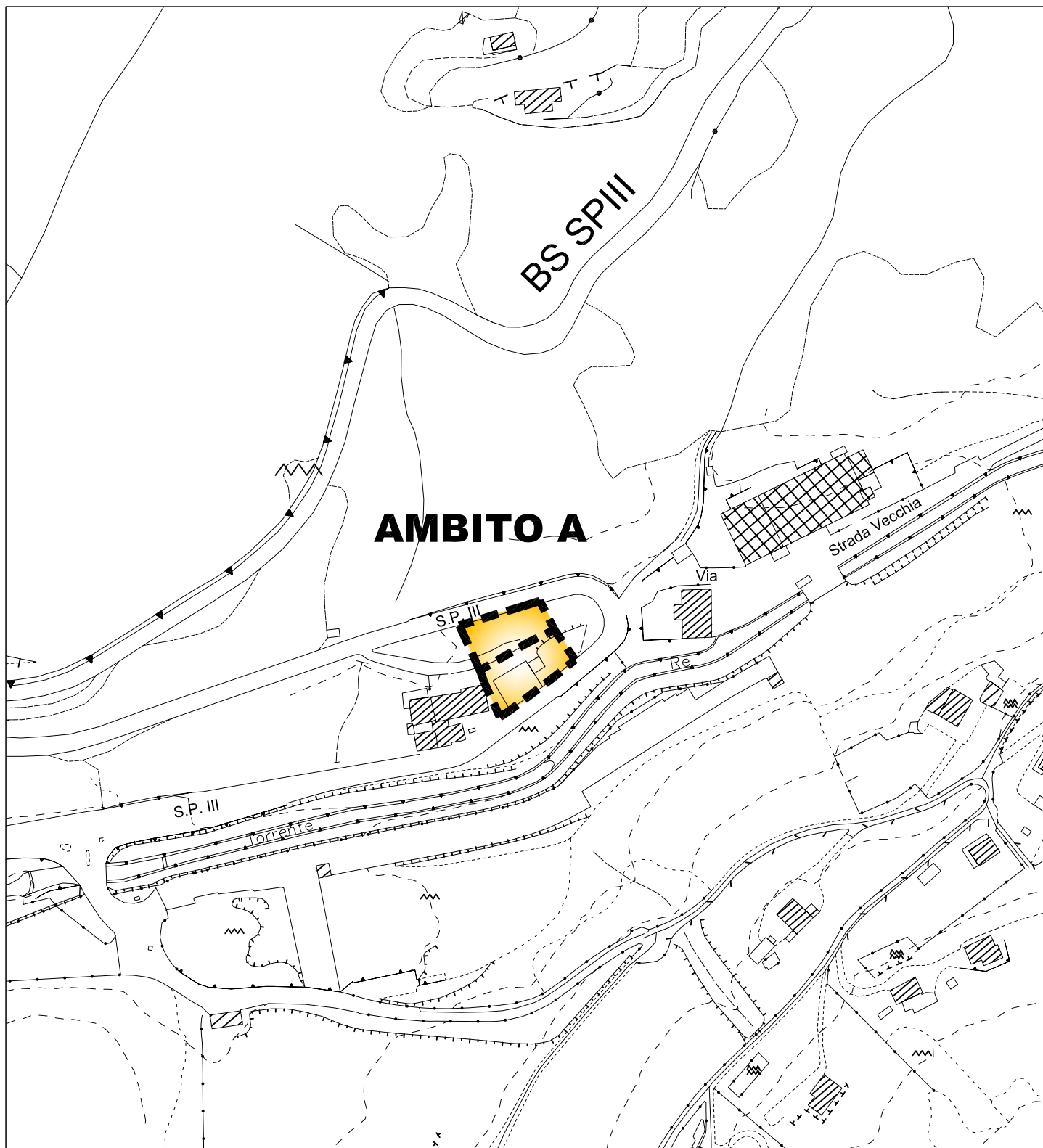
Le schede di ogni ambito allegate alle presenti norme visualizzano gli indirizzi del DdP, con valore di linea guida per le fasi di attuazione di ogni singolo Ambito di Trasformazione, con indicazione dei seguenti parametri:

- a) Localizzazione
- b) Obiettivi della trasformazione del suolo;
- c) Destinazione d'uso principale;
- d) Criteri di negoziazione;
- e) Criteri d'intervento;
- f) Criteri di applicazione della perequazione e compensazione;
- g) Strumenti attuativi;
- h) Livello di priorità quinquennale;
- i) Destinazioni d'uso compatibili;
- j) Percorsi pubblici alberati: tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali finalizzati alla permeabilità e connettività urbana con alberature lineari;
- k) Strade di carattere urbano;
- l) Strade interne: nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti;
- m) Superfici fondiari: aree dove concentrare l'edificazione;
- n) Aree per servizi: aree per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;
- o) Vincoli presenti nell'Ambito;
- p) Classe di fattibilità geologica;
- q) Gradi di sensibilità paesistica.

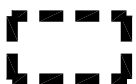
AMBITO DI TRASFORMAZIONE "A"
Biogno

Localizzazione:	Via Strada Provinciale S.P. III
Obiettivi della trasformazione:	Completamento del sistema residenziale esistente
Destinazione d'uso principale (art. 13-a1)	Residenziale
Indici urbanistici edilizi (art. 12):	<ul style="list-style-type: none"> - St - Superficie territoriale: mq. 927 - S.l.p. definita max.: mq. 700 - oppure volume max. mc. 2.000 - Ab/teorici = SIp/33,33: 21 - SP - Aree a standard (26,5 mq/ab) di cui: mq. 557 - SP2 - Aree a verde (18,5 mq/ab) mq. 389 - SP4 - Aree a parcheggi (8,0 mq/ab) mq. 168
Criteri di negoziazione:	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione gratuita degli standard minimi comunali; - Stipula di convenzione urbanistica con riferimento a dieci anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto (*)
Criteri di intervento:	<ul style="list-style-type: none"> - Tutela paesaggistica: mantenimento con integrazioni alberi d'alto fusto, formazione giardino di quartiere - Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, a schiera o condomini - Altezza massima: 2 piani fuori terra più sottotetto abitabile accessibile dal solo piano secondo con altezza di imposta max mt. 1.50 e altezza media inferiore a mt. 2.50 - Studio di viabilità della zona - Al piano esecutivo deve essere allegata una relazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzi il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
Criteri di perequazione e compensazione:	- Vedi relazione allegata al DdP, al PdS e al PdR
Individuazione strumenti attuativi:	- Obbligo di Piano di Lottizzazione
Livello di priorità:	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione degli standard e delle aree per la viabilità di quartiere - Opere di viabilità urbana anche fuori comparto - Realizzazione edilizia in dieci anni di cui 50% con ambito funzionale nel quinquennio di validità del DdP
Destinazioni d'uso compatibili (art. 13):	<ul style="list-style-type: none"> - Ammesse in quota max (%) della SIp: c.2 (20), c.3, d.1 (20), d.6 (50), e.2 (20), e.3, e.4, g.2 (50), g.3, g.5 (50). - Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, e.5, F, g.1, g.4, H, I, L.
Vincoli presenti nell'ambito (art. 15):	<ul style="list-style-type: none"> - D.Lgv 42/2004 <input type="checkbox"/> Beni culturali <input checked="" type="checkbox"/> Beni paesaggistici - <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo idrogeologico - <input checked="" type="checkbox"/> Reticolo idrico <input type="checkbox"/> Rispetto stradale - <input type="checkbox"/> Interesse archeologico <input type="checkbox"/> Visuali panoramiche - <input type="checkbox"/> Pozzi <input type="checkbox"/> Linee elettriche
Classe di fattibilità geologica (art. 16):	<ul style="list-style-type: none"> - 4 <input type="checkbox"/> Fattibilità con gravi limitazioni <ul style="list-style-type: none"> 4a <input type="checkbox"/> Aree di rispetto dei corsi d'acqua 4b <input type="checkbox"/> Aree di frana attiva 4c <input type="checkbox"/> Aree a pericolosità H5-H4-H3 per crolli 4d <input type="checkbox"/> Aree soggette a fenomeni carsici diffusi - 3 <input type="checkbox"/> Fattibilità con consistenti limitazioni <ul style="list-style-type: none"> 3a <input type="checkbox"/> Aree allagate o allagabili <ul style="list-style-type: none"> 3a1 <input type="checkbox"/> Aree marginali di conoide parzialmente protetto 3b <input type="checkbox"/> Aree interessate in passato da fenomeni di dissesto idrog. <ul style="list-style-type: none"> 3b1 <input type="checkbox"/> Aree con scadenti caratteristiche geotecniche 3c <input type="checkbox"/> Aree a pericolosità H2 per crolli 3d <input checked="" type="checkbox"/> Aree acclivi o fortemente acclivi 3e <input type="checkbox"/> Aree interessate da consistenti rimaneggiamenti antropici - 2 <input type="checkbox"/> Fattibilità con modeste limitazioni
Gradi di sensibilità paesistica (art. 18):	<ul style="list-style-type: none"> - 1 <input type="checkbox"/> Molto bassa 2 <input checked="" type="checkbox"/> Bassa 3 <input type="checkbox"/> Media - 4 <input type="checkbox"/> Alta 5 <input type="checkbox"/> Molto alta

(*) L'Amministrazione Comunale ha facoltà di far realizzare le opere in tempi minori.



Legenda



Perimetro Ambito



Concentrazione fondiaria



Verde attrezzato



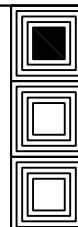
Parcheggi

AMBITO A - Residenziale

S. territoriale (P.R.)	mq.	927
S.l.p. definita max.	mq.	700
oppure Volume max. mc. 2.000		
Ab/teorici = S.l.p./33.33		21
SP - Aree a standard (26,5 mq/ab) di cui:	mq.	557
SP2 - Aree a verde (18,5 mq/ab)	mq.	389
SP4 - Aree a parcheggi (8,0 mq/ab)	mq.	168
da monetizzare		



Comune di Lodrino (BS) Piano di Governo del Territorio



DdP

PdS

PdR

Ambito di
Trasformazione

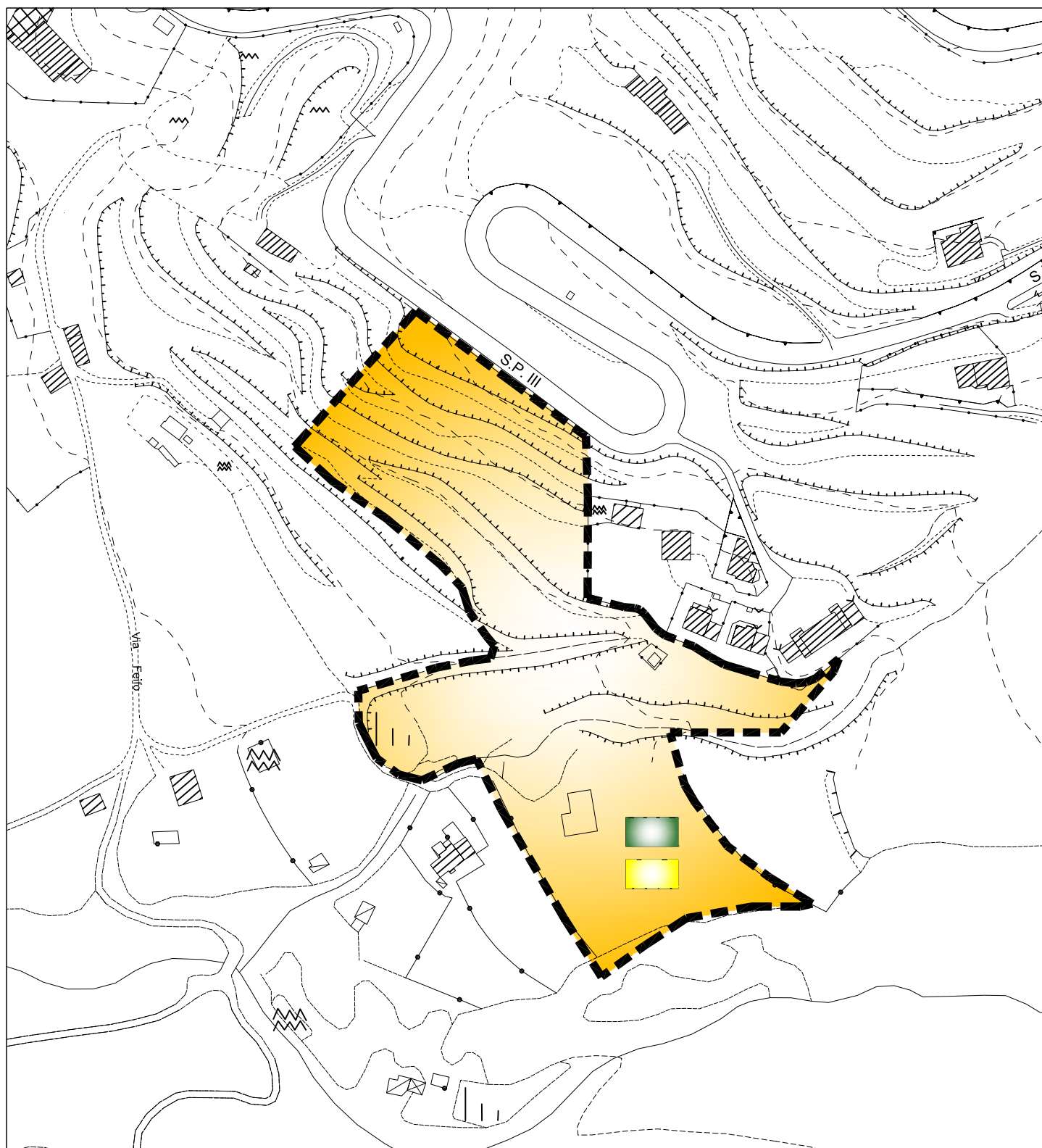
A

Scala 1:2000

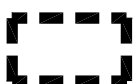
AMBITO DI TRASFORMAZIONE "B"
Invico

Localizzazione:	Via Strada Provinciale S.P. III
Obiettivi della trasformazione:	Completamento del sistema residenziale esistente
Destinazione d'uso principale (art. 13):	Residenziale
Indici urbanistici edilizi (art. 12):	<ul style="list-style-type: none"> - St - Superficie territoriale: mq. 18.300 - S.l.p. 0,35 mq St: mq. 6.405 - Ab/teorici = SIp/33,33: 192 - SP - Aree a standard (26,5 mq/ab) di cui: mq. 5.088 - SP2 - Aree a verde (18,5 mq/ab) mq. 3.552 - SP4 - Aree a parcheggi (8,0 mq/ab) mq. 1.536 - S. fondiaria al lordo delle strade interne: mq. 13.212
Criteri di negoziazione:	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione gratuita degli standard minimi comunali; - Stipula di convenzione urbanistica con riferimento a dieci anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto (*) - Realizzazione della strada di collegamento fra l'ambito e il Piano Particolareggiato Fravango
Criteri di intervento:	<ul style="list-style-type: none"> - Tutela paesaggistica: mantenimento con integrazioni alberi d'alto fusto, formazione giardino di quartiere - Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, a schiera o condomini - Altezza massima: 2 piani fuori terra più sottotetto abitabile accessibile dal solo piano secondo con altezza di imposta max mt. 1.50 e altezza media inferiore a mt. 2.50 - Studio di viabilità della zona - Al piano esecutivo deve essere allegata una relazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzi il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
Criteri di perequazione e compensazione:	- Vedi relazione allegata al DdP, al PdS e al PdR
Individuazione strumenti attuativi:	- Obbligo di Piano di Lottizzazione
Livello di priorità:	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione degli standard e delle aree per la viabilità di quartiere - Opere di viabilità urbana anche fuori comparto - Realizzazione edilizia in dieci anni di cui 50% con ambito funzionale nel quinquennio di validità del DdP
Destinazioni d'uso compatibili (art. 13):	<ul style="list-style-type: none"> - Ammesse in quota max (%) della SIp: c.2 (20), c.3, d.1 (20), d.6 (50), e.2 (20), e.3, e.4, g.2 (50), g.3, g.5 (50). - Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, e.5, F, g.1, g.4, H, I, L.
Vincoli presenti nell'ambito (art. 15):	<ul style="list-style-type: none"> - D.Lgv 42/2004 <input type="checkbox"/> Beni culturali <input checked="" type="checkbox"/> Beni paesaggistici - <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo idrogeologico - <input checked="" type="checkbox"/> Reticolo idrico <input type="checkbox"/> Rispetto stradale - <input type="checkbox"/> Interesse archeologico <input type="checkbox"/> Visuali panoramiche - <input type="checkbox"/> Pozzi <input checked="" type="checkbox"/> Linee elettriche
Classe di fattibilità geologica (art. 16):	<ul style="list-style-type: none"> - 4 <input type="checkbox"/> Fattibilità con gravi limitazioni <ul style="list-style-type: none"> 4a <input checked="" type="checkbox"/> Aree di rispetto dei corsi d'acqua 4b <input type="checkbox"/> Aree di frana attiva 4c <input type="checkbox"/> Aree a pericolosità H5-H4-H3 per crolli 4d <input type="checkbox"/> Aree soggette a fenomeni carsici diffusi - 3 <input type="checkbox"/> Fattibilità con consistenti limitazioni <ul style="list-style-type: none"> 3a <input type="checkbox"/> Aree allagate o allagabili <ul style="list-style-type: none"> 3a1 <input type="checkbox"/> Aree marginali di conoide parzialmente protetto 3b <input type="checkbox"/> Aree interessate in passato da fenomeni di dissesto idrog. <ul style="list-style-type: none"> 3b1 <input type="checkbox"/> Aree con scadenti caratteristiche geotecniche 3c <input type="checkbox"/> Aree a pericolosità H2 per crolli 3d <input checked="" type="checkbox"/> Aree acclivi o fortemente acclivi 3e <input type="checkbox"/> Aree interessate da consistenti rimaneggiamenti antropici - 2 <input checked="" type="checkbox"/> Fattibilità con modeste limitazioni
Gradi di sensibilità paesistica (art. 18):	<ul style="list-style-type: none"> - 1 <input type="checkbox"/> Molto bassa 2 <input checked="" type="checkbox"/> Bassa 3 <input type="checkbox"/> Media - 4 <input type="checkbox"/> Alta 5 <input type="checkbox"/> Molto alta

(*) L'Amministrazione Comunale ha facoltà di far realizzare le opere in tempi minori.



Legenda



Perimetro Ambito



Concentrazione fondiaria



Verde attrezzato



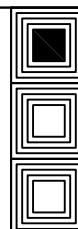
Parcheggi

AMBITO B - Residenziale

S. territoriale	mq. 18.300
S.l.p. 0.35 mq S.t.	mq. 6.405
Ab/teorici = S.l.p./33.33	192
SP - Aree a standard (26,5 mq/ab) di cui:	mq. 5.088
SP2 - Aree a verde (18,5 mq/ab)	mq. 3.552
SP4 - Aree a parcheggi (8,0 mq/ab)	mq. 1.536
S. fondiaria al lordo delle strade interne	mq. 13.212



Comune di Lodrino (BS) Piano di Governo del Territorio



DdP

PdS

PdR

Ambito di
Trasformazione

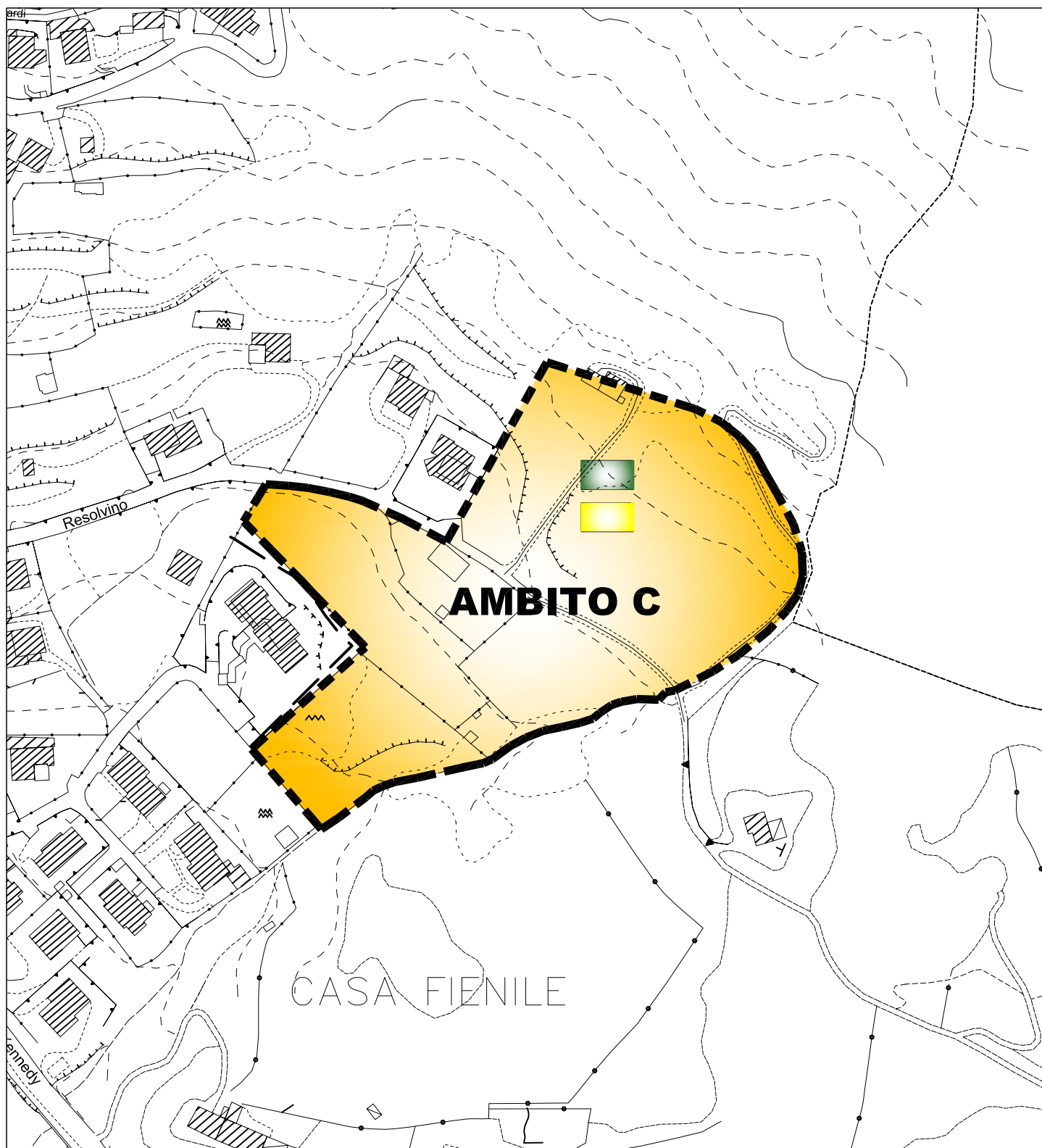
B

Scala 1:2000

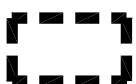
AMBITO DI TRASFORMAZIONE "C"
Resolvino

Localizzazione:	Via Resolvino
Obiettivi della trasformazione:	Completamento del sistema residenziale esistente
Destinazione d'uso principale (art. 13):	Residenziale
Indici urbanistici edilizi (art. 12):	<ul style="list-style-type: none"> - St - Superficie territoriale: mq. 18.809 - S.l.p. 0,35 mq St: mq. 6.583 - Ab/teorici = SIp/33,33: 198 - SP - Aree a standard (26,5 mq/ab) di cui: mq. 5.247 - SP2 - Aree a verde (18,5 mq/ab) mq. 3.663 - SP4 - Aree a parcheggi (8,0 mq/ab) mq. 1.584 - S. fondiaria al lordo delle strade interne: mq. 13.562
Criteri di negoziazione:	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione gratuita degli standard minimi comunali; - Stipula di convenzione urbanistica con riferimento a dieci anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto (*)
Criteri di intervento:	<ul style="list-style-type: none"> - Tutela paesaggistica: mantenimento con integrazioni alberi d'alto fusto, formazione giardino di quartiere - Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, a schiera o condomini - Altezza massima: 2 piani fuori terra più sottotetto abitabile accessibile dal solo piano secondo con altezza di imposta max mt. 1.50 e altezza media inferiore a mt. 2.50 - Studio di viabilità della zona - Al piano esecutivo deve essere allegata una relazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzii il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
Criteri di perequazione e compensazione:	- Vedi relazione allegata al DdP, al PdS e al PdR
Individuazione strumenti attuativi:	- Obbligo di Piano di Lottizzazione
Livello di priorità:	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione degli standard e delle aree per la viabilità di quartiere - Opere di viabilità urbana anche fuori comparto - Realizzazione edilizia in dieci anni di cui 50% con ambito funzionale nel quinquennio di validità del DdP
Destinazioni d'uso compatibili (art. 13):	<ul style="list-style-type: none"> - Ammesse in quota max (%) della SIp: c.2 (20), c.3, d.1 (20), d.6 (50), e.2 (20), e.3, e.4, g.2 (50), g.3, g.5 (50). - Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, e.5, F, g.1, g.4, H, I, L.
Vincoli presenti nell'ambito (art. 15):	<ul style="list-style-type: none"> - D.Lgv 42/2004 <input type="checkbox"/> Beni culturali <input checked="" type="checkbox"/> Beni paesaggistici - <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo idrogeologico - <input checked="" type="checkbox"/> Reticolo idrico <input type="checkbox"/> Rispetto stradale - <input type="checkbox"/> Interesse archeologico <input type="checkbox"/> Visuali panoramiche - <input type="checkbox"/> Pozzi <input type="checkbox"/> Linee elettriche
Classe di fattibilità geologica (art. 16):	<ul style="list-style-type: none"> - 4 <input type="checkbox"/> Fattibilità con gravi limitazioni <ul style="list-style-type: none"> 4a <input checked="" type="checkbox"/> Aree di rispetto dei corsi d'acqua 4b <input type="checkbox"/> Aree di frana attiva 4c <input type="checkbox"/> Aree a pericolosità H5-H4-H3 per crolli 4d <input type="checkbox"/> Aree soggette a fenomeni carsici diffusi - 3 <input type="checkbox"/> Fattibilità con consistenti limitazioni <ul style="list-style-type: none"> 3a <input type="checkbox"/> Aree allagate o allagabili <ul style="list-style-type: none"> 3a1 <input type="checkbox"/> Aree marginali di conoide parzialmente protetto 3b <input type="checkbox"/> Aree interessate in passato da fenomeni di dissesto idrog. <ul style="list-style-type: none"> 3b1 <input checked="" type="checkbox"/> Aree con scadenti caratteristiche geotecniche 3c <input type="checkbox"/> Aree a pericolosità H2 per crolli 3d <input checked="" type="checkbox"/> Aree acclivi o fortemente acclivi 3e <input type="checkbox"/> Aree interessate da consistenti rimaneggiamenti antropici - 2 <input type="checkbox"/> Fattibilità con modeste limitazioni
Gradi di sensibilità paesistica (art. 18):	<ul style="list-style-type: none"> - 1 <input type="checkbox"/> Molto bassa 2 <input checked="" type="checkbox"/> Bassa 3 <input type="checkbox"/> Media - 4 <input type="checkbox"/> Alta 5 <input checked="" type="checkbox"/> Molto alta

(*) L'Amministrazione Comunale ha facoltà di far realizzare le opere in tempi minori.



Legenda



Perimetro Ambito



Concentrazione fondiaria



Verde attrezzato



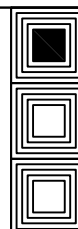
Parcheggi

AMBITO C - Residenziale

S. territoriale	mq. 18.809
S.l.p. 0.35 mq S.t.	mq. 6.583
Ab/teorici = S.l.p./33.33	198
SP - Aree a standard (26,5 mq/ab) di cui:	mq. 5.247
SP2 - Aree a verde (18,5 mq/ab)	mq. 3.663
SP4 - Aree a parcheggi (8,0 mq/ab)	mq. 1.584
S. fondiaria al lordo delle strade interne	mq. 13.562



Comune di Lodrino (BS) Piano di Governo del Territorio



DdP

PdS

PdR

Ambito di
Trasformazione

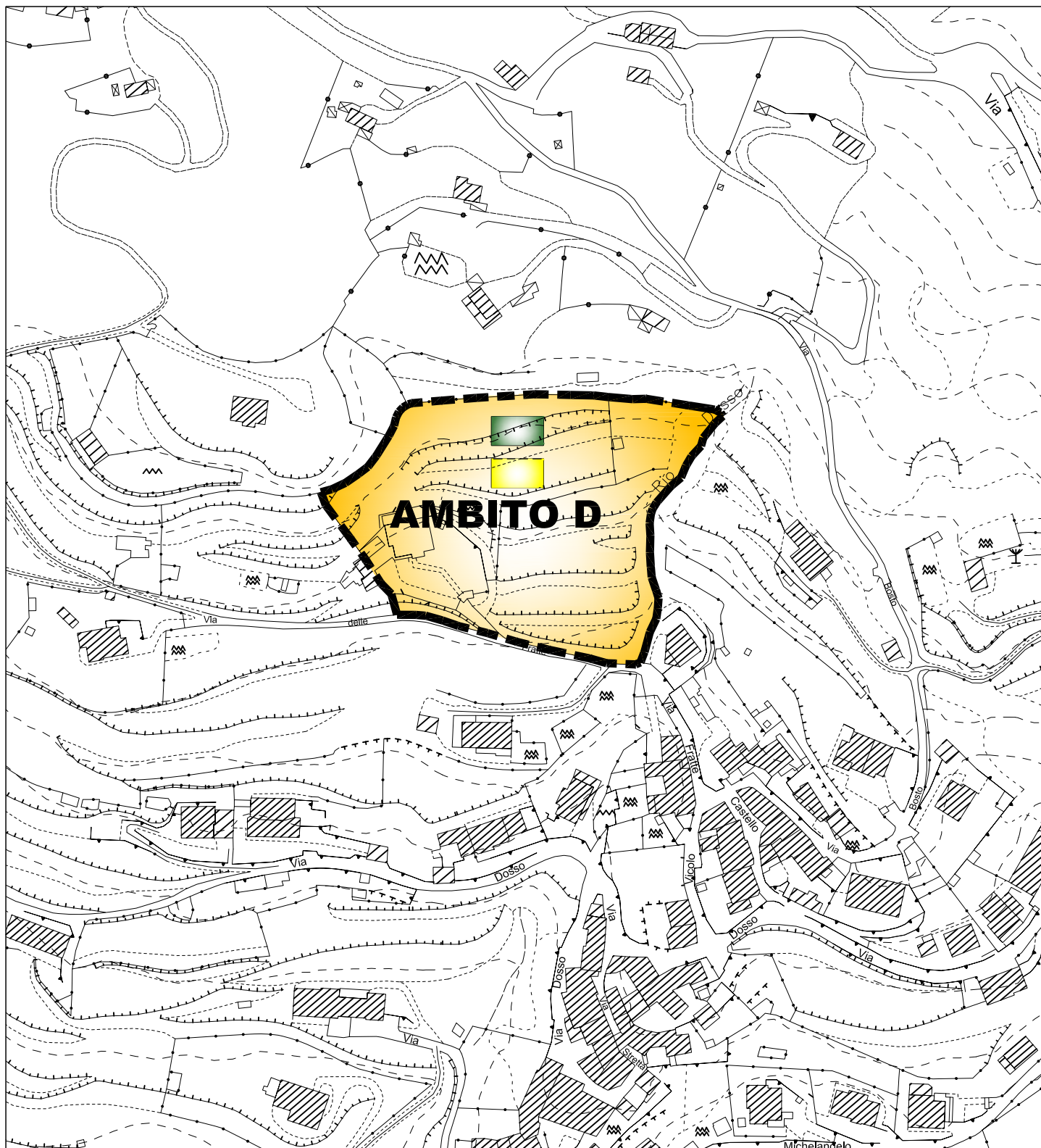
C

Scala 1:2000

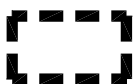
AMBITO DI TRASFORMAZIONE "D"
Dosso

Localizzazione:	Via delle Fratte
Obiettivi della trasformazione:	Completamento del sistema residenziale esistente
Destinazione d'uso principale (art. 13):	Residenziale
Indici urbanistici edilizi (art. 12):	<ul style="list-style-type: none"> - St - Superficie territoriale: mq. 9.651 - S.l.p. 0,35 mq St: mq. 3.378 - Ab/teorici = SIp/33,33: 101 - SP - Aree a standard (26,5 mq/ab) di cui: mq. 2.676 - SP2 - Aree a verde (18,5 mq/ab) mq. 1.868 - SP4 - Aree a parcheggi (8,0 mq/ab) mq. 808 - S. fondiaria al lordo delle strade interne: mq. 6.975
Criteri di negoziazione:	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione gratuita degli standard minimi comunali; - Stipula di convenzione urbanistica con riferimento a dieci anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto (*)
Criteri di intervento:	<ul style="list-style-type: none"> - Tutela paesaggistica: mantenimento con integrazioni alberi d'alto fusto, formazione giardino di quartiere - Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, a schiera o condomini - Altezza massima: 2 piani fuori terra più sottotetto abitabile accessibile dal solo piano secondo con altezza di imposta max mt. 1.50 e altezza media inferiore a mt. 2.50 - Studio di viabilità della zona - Al piano esecutivo deve essere allegata una relazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzi il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
Criteri di perequazione e compensazione:	- Vedi relazione allegata al DdP, al PdS e al PdR
Individuazione strumenti attuativi:	- Obbligo di Piano di Lottizzazione
Livello di priorità:	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione degli standard e delle aree per la viabilità di quartiere - Opere di viabilità urbana anche fuori comparto - Realizzazione edilizia in dieci anni di cui 50% con ambito funzionale nel quinquennio di validità del DdP
Destinazioni d'uso compatibili (art. 13):	<ul style="list-style-type: none"> - Ammesse in quota max (%) della SIp: c.2 (20), c.3, d.1 (20), d.6 (50), e.2 (20), e.3, e.4, g.2 (50), g.3, g.5 (50). - Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, e.5, F, g.1, g.4, H, I, L.
Vincoli presenti nell'ambito (art. 15):	<ul style="list-style-type: none"> - D.Lgv 42/2004 <input type="checkbox"/> Beni culturali <input type="checkbox"/> Beni paesaggistici - <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo idrogeologico - <input checked="" type="checkbox"/> Reticolo idrico <input type="checkbox"/> Rispetto stradale - <input type="checkbox"/> Interesse archeologico <input type="checkbox"/> Visuali panoramiche - <input type="checkbox"/> Pozzi <input type="checkbox"/> Linee elettriche
Classe di fattibilità geologica (art. 16):	<ul style="list-style-type: none"> - 4 <input type="checkbox"/> Fattibilità con gravi limitazioni <ul style="list-style-type: none"> 4a <input checked="" type="checkbox"/> Aree di rispetto dei corsi d'acqua 4b <input type="checkbox"/> Aree di frana attiva 4c <input type="checkbox"/> Aree a pericolosità H5-H4-H3 per crolli 4d <input type="checkbox"/> Aree soggette a fenomeni carsici diffusi - 3 <input type="checkbox"/> Fattibilità con consistenti limitazioni <ul style="list-style-type: none"> 3a <input type="checkbox"/> Aree allagate o allagabili <ul style="list-style-type: none"> 3a1 <input type="checkbox"/> Aree marginali di conoide parzialmente protetto 3b <input type="checkbox"/> Aree interessate in passato da fenomeni di dissesto idrog. <ul style="list-style-type: none"> 3b1 <input type="checkbox"/> Aree con scadenti caratteristiche geotecniche 3c <input type="checkbox"/> Aree a pericolosità H2 per crolli 3d <input checked="" type="checkbox"/> Aree acclivi o fortemente acclivi 3e <input type="checkbox"/> Aree interessate da consistenti rimaneggiamenti antropici - 2 <input type="checkbox"/> Fattibilità con modeste limitazioni
Gradi di sensibilità paesistica (art. 18):	<ul style="list-style-type: none"> - 1 <input type="checkbox"/> Molto bassa 2 <input checked="" type="checkbox"/> Bassa 3 <input type="checkbox"/> Media - 4 <input type="checkbox"/> Alta 5 <input checked="" type="checkbox"/> Molto alta

(*) L'Amministrazione Comunale ha facoltà di far realizzare le opere in tempi minori.



Legenda



Perimetro Ambito



Concentrazione fondiaria



Verde attrezzato



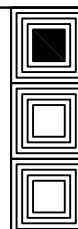
Parcheggi

AMBITO D - Residenziale

S. territoriale	mq. 9.651
S.l.p. 0.35 mq S.t.	mq. 3.378
Ab/teorici = S.l.p./33.33	101
SP - Aree a standard (26,5 mq/ab) di cui:	mq. 2.676
SP2 - Aree a verde (18,5 mq/ab)	mq. 1.868
SP4 - Aree a parcheggi (8,0 mq/ab)	mq. 808
S. fondiaria al lordo delle strade interne	mq. 6.975



Comune di Lodrino (BS) Piano di Governo del Territorio



DdP

PdS

PdR

Ambito di
Trasformazione

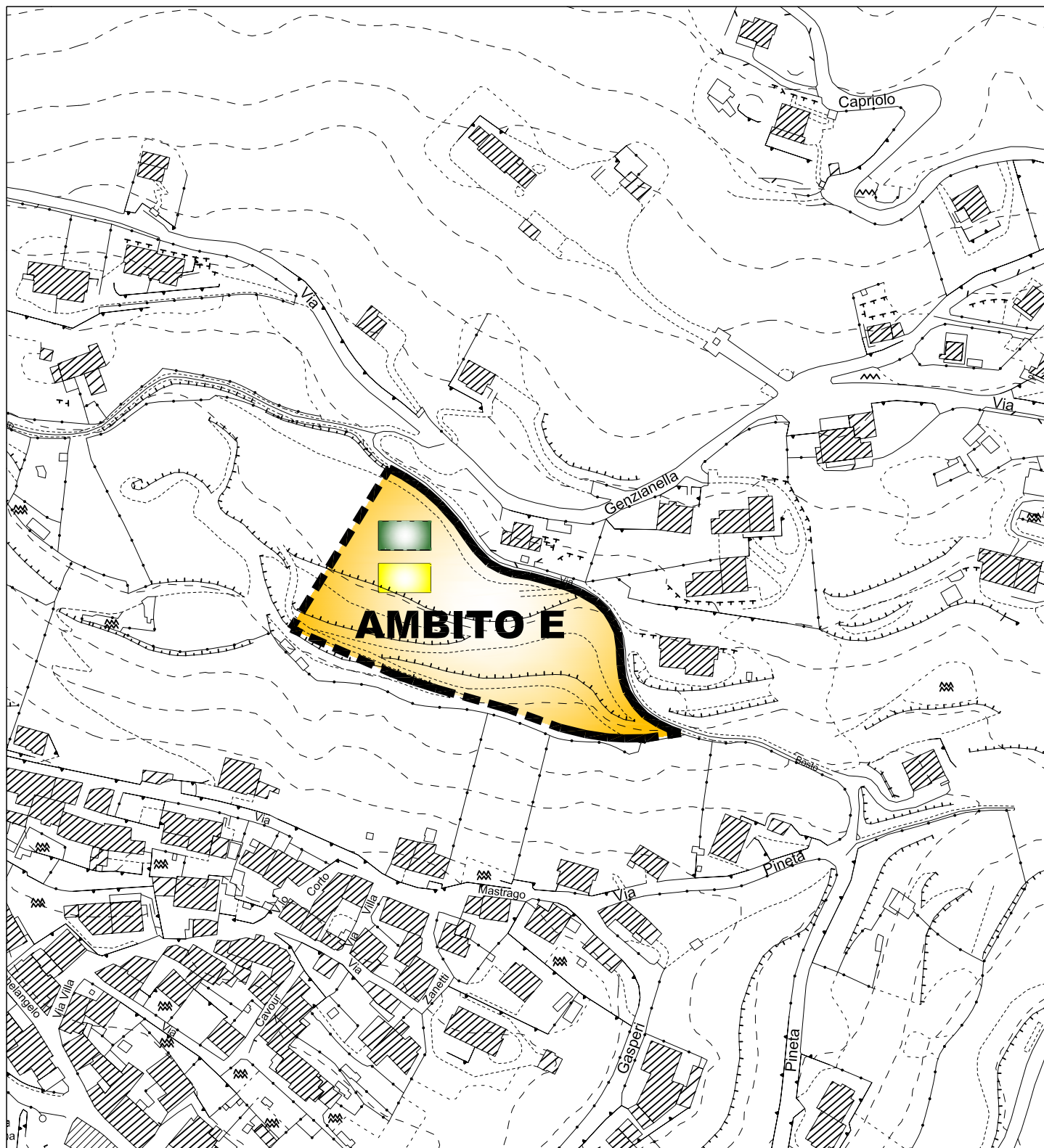
D

Scala 1:2000

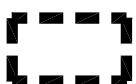
AMBITO DI TRASFORMAZIONE "E"
Lodrino

Localizzazione:	Via Bosto
Obiettivi della trasformazione:	Completamento del sistema residenziale esistente
Destinazione d'uso principale (art. 13-a1)	Residenziale
Indici urbanistici edilizi (art. 12):	<ul style="list-style-type: none"> - St - Superficie territoriale: mq. 6.270 - S.l.p. 0,35 mq St: mq. 2.195 - Ab/teorici = SIp/33,33: 66 - SP - Aree a standard (26,5 mq/ab) di cui: mq. 1.749 - SP2 - Aree a verde (18,5 mq/ab) mq. 1.221 - SP4 - Aree a parcheggi (8,0 mq/ab) mq. 528 - S. fondiaria al lordo delle strade interne: mq. 4.521
Criteri di negoziazione:	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione gratuita degli standard minimi comunali; - Stipula di convenzione urbanistica con riferimento a dieci anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto (*)
Criteri di intervento:	<ul style="list-style-type: none"> - Tutela paesaggistica: mantenimento con integrazioni alberi d'alto fusto, formazione giardino di quartiere - Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, a schiera o condomini - Altezza massima: 2 piani fuori terra più sottotetto abitabile accessibile dal solo piano secondo con altezza di imposta max mt. 1.50 e altezza media inferiore a mt. 2.50 - Studio di viabilità della zona - Al piano esecutivo deve essere allegata una relazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzi il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
Criteri di perequazione e compensazione:	- Vedi relazione allegata al DdP, al PdS e al PdR
Individuazione strumenti attuativi:	- Obbligo di Piano di Lottizzazione
Livello di priorità:	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione degli standard e delle aree per la viabilità di quartiere - Opere di viabilità urbana anche fuori comparto - Realizzazione edilizia in dieci anni di cui 50% con ambito funzionale nel quinquennio di validità del DdP
Destinazioni d'uso compatibili (art. 13):	<ul style="list-style-type: none"> - Ammesse in quota max (%) della SIp: c.2 (20), c.3, d.1 (20), d.6 (50), e.2 (20), e.3, e.4, g.2 (50), g.3, g.5 (50). - Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, e.5, F, g.1, g.4, H, I, L.
Vincoli presenti nell'ambito (art. 15):	<ul style="list-style-type: none"> - D.Lgv 42/2004 <input type="checkbox"/> Beni culturali <input checked="" type="checkbox"/> Beni paesaggistici - <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo idrogeologico - <input type="checkbox"/> Reticolo idrico <input type="checkbox"/> Rispetto stradale - <input type="checkbox"/> Interesse archeologico <input type="checkbox"/> Visuali panoramiche - <input type="checkbox"/> Pozzi <input type="checkbox"/> Linee elettriche
Classe di fattibilità geologica (art. 16):	<ul style="list-style-type: none"> - 4 <input type="checkbox"/> Fattibilità con gravi limitazioni <ul style="list-style-type: none"> 4a <input type="checkbox"/> Aree di rispetto dei corsi d'acqua 4b <input type="checkbox"/> Aree di frana attiva 4c <input type="checkbox"/> Aree a pericolosità H5-H4-H3 per crolli 4d <input type="checkbox"/> Aree soggette a fenomeni carsici diffusi - 3 <input type="checkbox"/> Fattibilità con consistenti limitazioni <ul style="list-style-type: none"> 3a <input type="checkbox"/> Aree allagate o allagabili <ul style="list-style-type: none"> 3a1 <input type="checkbox"/> Aree marginali di conoide parzialmente protetto 3b <input type="checkbox"/> Aree interessate in passato da fenomeni di dissesto idrog. <ul style="list-style-type: none"> 3b1 <input type="checkbox"/> Aree con scadenti caratteristiche geotecniche 3c <input checked="" type="checkbox"/> Aree a pericolosità H2 per crolli 3d <input checked="" type="checkbox"/> Aree acclivi o fortemente acclivi 3e <input type="checkbox"/> Aree interessate da consistenti rimaneggiamenti antropici - 2 <input checked="" type="checkbox"/> Fattibilità con modeste limitazioni
Gradi di sensibilità paesistica (art. 18):	<ul style="list-style-type: none"> - 1 <input type="checkbox"/> Molto bassa 2 <input checked="" type="checkbox"/> Bassa 3 <input type="checkbox"/> Media - 4 <input type="checkbox"/> Alta 5 <input checked="" type="checkbox"/> Molto alta

(*) L'Amministrazione Comunale ha facoltà di far realizzare le opere in tempi minori.



Legenda



Perimetro Ambito



Concentrazione fondiaria



Verde attrezzato



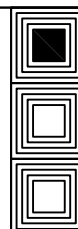
Parcheggi

AMBITO E - Residenziale

S. territoriale	mq. 6.270
S.l.p. 0.35 mq S.t.	mq. 2.195
Ab/teorici = S.l.p./33.33	66
SP - Aree a standard (26,5 mq/ab) di cui:	mq. 1.749
SP2 - Aree a verde (18,5 mq/ab)	mq. 1.221
SP4 - Aree a parcheggi (8,0 mq/ab)	mq. 528
S. fondiaria al lordo delle strade interne	mq. 4.521



Comune di Lodrino (BS) Piano di Governo del Territorio



DdP

PdS

PdR

Ambito di
Trasformazione

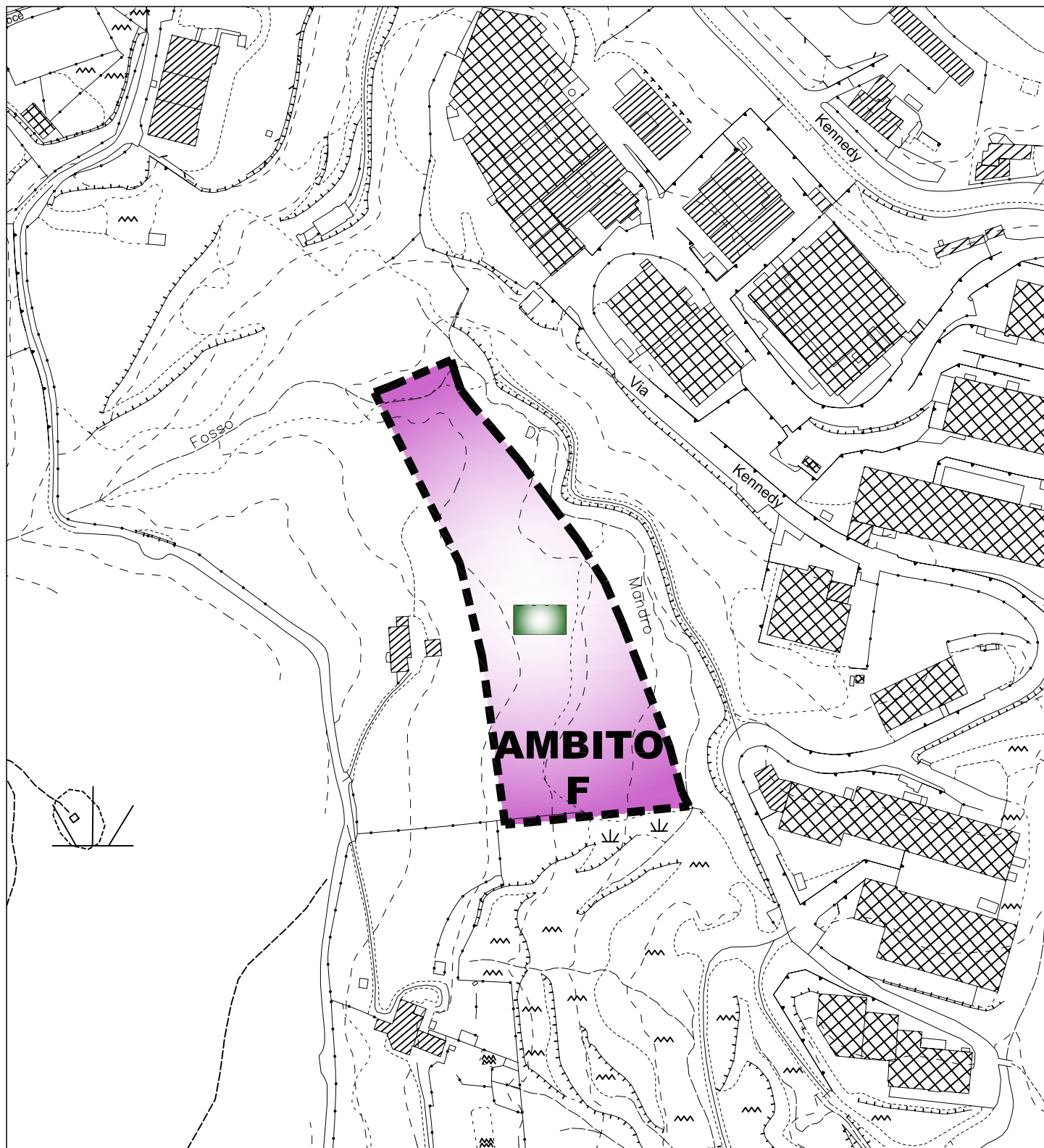
E

Scala 1:2000

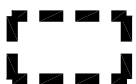
AMBITO DI TRASFORMAZIONE "F"
Mandro

Localizzazione:	Località Mandro
Obiettivi della trasformazione:	Completamento del sistema produttivo esistente
Destinazione d'uso principale (art. 13-e4, e5)	Produttiva
Indici urbanistici edilizi (art. 12):	<ul style="list-style-type: none"> - St - Superficie territoriale: mq. 8.190 - S. coperta = 0,50 m2/m2 S.t.: mq. 4.095 - SP5 - Aree a standard (20% S.c.): mq. 819
Criteri di negoziazione:	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione gratuita degli standard minimi comunali; - Stipula di convenzione urbanistica con riferimento a dieci anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto (*)
Criteri di intervento:	<ul style="list-style-type: none"> - Tipologie edilizie: edifici artigianali-produttivi - Altezza massima: 3 piani fuori terra o comunque non più di 11 mt. - Studio di viabilità della zona - Al piano esecutivo deve essere allegata una relazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzi il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione; - Evitare l'insediamento di attività insalubri di prima classe e impattanti dal punto di vista ambientale
Criteri di perequazione e compensazione:	- Vedi relazione allegata al DdP, al PdS e al PdR
Individuazione strumenti attuativi:	- Obbligo di Piano di Lottizzazione
Livello di priorità:	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione degli standard e delle aree per la viabilità di quartiere - Opere di viabilità urbana anche fuori comparto - Realizzazione edilizia in dieci anni di cui 50% con ambito funzionale nel quinquennio di validità del DdP
Destinazioni d'uso compatibili (art. 13):	<ul style="list-style-type: none"> - Ammesse in quota max (%) della SIp: a.3 (max 2 alloggi da 150 m² di SIp per lotto), c.3 (20), d.1 (20) non alimentari, d.2 (max 1500 m² di SIp), d.5 (100), d.6 (20), d.7, e.2 (30), g.3 (100), h.1 (100), h.2 (100), I (100). - Non ammesse: a.1, a.2, B, c.1, c.2, d.3, d.4, e.1, e.3 ,F, g.1, g.2, g.4, g.5, h.3, h.4, h.5, L.
Vincoli presenti nell'ambito (art. 15):	<ul style="list-style-type: none"> - D.Lgv 42/2004 <input type="checkbox"/> Beni culturali <input checked="" type="checkbox"/> Beni paesaggistici - <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo idrogeologico - <input checked="" type="checkbox"/> Reticolo idrico <input type="checkbox"/> Rispetto stradale - <input type="checkbox"/> Interesse archeologico <input type="checkbox"/> Visuali panoramiche - <input type="checkbox"/> Pozzi <input type="checkbox"/> Linee elettriche
Classe di fattibilità geologica (art. 16):	<ul style="list-style-type: none"> - 4 <input type="checkbox"/> Fattibilità con gravi limitazioni <ul style="list-style-type: none"> 4a <input checked="" type="checkbox"/> Aree di rispetto dei corsi d'acqua 4b <input type="checkbox"/> Aree di frana attiva 4c <input type="checkbox"/> Aree a pericolosità H5-H4-H3 per crolli 4d <input type="checkbox"/> Aree soggette a fenomeni carsici diffusi - 3 <input type="checkbox"/> Fattibilità con consistenti limitazioni <ul style="list-style-type: none"> 3a <input type="checkbox"/> Aree allagate o allagabili <ul style="list-style-type: none"> 3a1 <input type="checkbox"/> Aree marginali di conoide parzialmente protetto 3b <input type="checkbox"/> Aree interessate in passato da fenomeni di dissesto idrog. 3b1 <input type="checkbox"/> Aree con scadenti caratteristiche geotecniche 3c <input type="checkbox"/> Aree a pericolosità H2 per crolli 3d <input checked="" type="checkbox"/> Aree acclivi o fortemente acclivi 3e <input checked="" type="checkbox"/> Aree interessate da consistenti rimaneggiamenti antropici - 2 <input type="checkbox"/> Fattibilità con modeste limitazioni
Gradi di sensibilità paesistica (art. 18):	<ul style="list-style-type: none"> - 1 <input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa 2 <input type="checkbox"/> Bassa 3 <input type="checkbox"/> Media - 4 <input type="checkbox"/> Alta 5 <input type="checkbox"/> Molto alta

(*) L'Amministrazione Comunale ha facoltà di far realizzare le opere in tempi minori.



Legenda



Perimetro Ambito



Concentrazione fondiaria



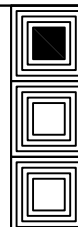
Verde attrezzato e parcheggi

AMBITO F - Produttivo

S. territoriale	mq. 8.190
S. coperta = 0,50 m2/m2 S.t.	mq. 4.095
SP5 - Aree a standard (20% S.c.)	mq. 819



Comune di Lodrino (BS) Piano di Governo del Territorio



DdP

PdS

PdR

Ambito di
Trasformazione

F

Scala 1:2000