

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI BRESCIA

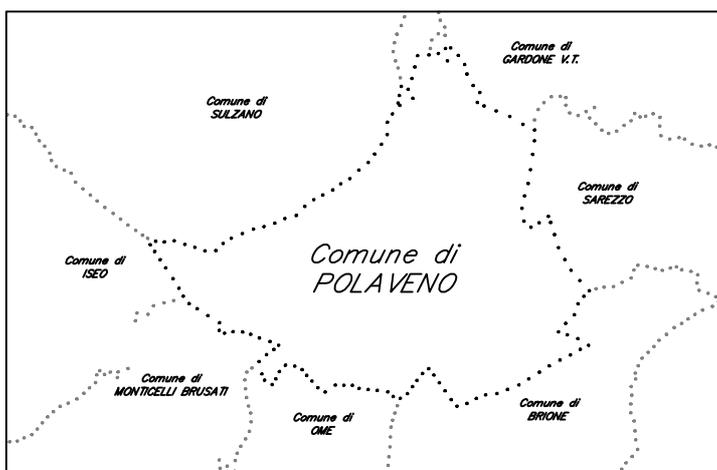


COMUNE DI POLAVENO

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. 11.03.2005, n.12 e s.m.i.

QUADRO D'UNIONE E INQUADRAMENTO COMUNALE



## DOCUMENTO DI PIANO

**DP 23**

**NORME TECNICHE  
ATTUATIVE**

DATA:

**FEBBRAIO 2011**

DATA AGGIORNAMENTO:

**OTTOBRE 2011**

IL SINDACO

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

PIANI URBANISTICI

Progettista: Ing. Luca Campana

Collaboratori tecnici: Arch. Maria Borghetti

Ing. Cristina Cavaliere

Dott.ssa Lucia Mondini

PIANI DI SETTORE

Valutazione ambientale strategica: Dott.ssa Paola Antonelli

Studio geologico: Geol. Davide Martello

ADOZIONE C.C. CON  
DELIBERA

DEPOSITO DEGLI ATTI  
E PUBBLICAZIONE

CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI

APPROVAZIONE C.C. CON  
DELIBERA

n. 18

dal 12/05/2011

dal 10/07/2011

n. 37

data 12/04/2011

al 10/07/2011

al 04/10/2011

data 04/10/2011

Studio tecnico ing. Luca Campana - Via dello Stadio, 45 - BRESCIA - tel. 030.2090369 fax 030.2096796

## **Titolo I: Disposizioni preliminari**

### **Capo 1: Principi e norme generali**

Art. 1. Contenuto e finalità del piano di governo del territorio

Art. 2. Contenuto del documento di piano

Art. 3. Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe

Art. 4. Efficacia del documento di piano – prescrizioni, direttive, indirizzi

Art. 5. Perequazione compensazione e traslazione di capacità edificatoria.

Altri incentivi

Art. 6. Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del piano di governo del territorio

### **Capo 2: Definizioni**

Art. 7. Destinazioni d'uso

Art. 8. Definizioni, parametri ed indici urbanistici

Art. 9. Ulteriori specificazioni e chiarimenti in merito ai parametri ed indici edilizi

### **Capo 3: Opere di urbanizzazione**

Art. 10. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

## **Titolo II: Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa**

### **Capo 1: Disciplina generale**

Art. 11. Modalità e strumenti di attuazione del P.G.T. – prescrizioni generali per i piani attuativi ed i piani di settore

Art. 12. Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo

### **Capo 2: Prescrizioni per i Piani Attuativi**

Art. 13. Prescrizioni per i piani attuativi in aree di trasformazione/espansione a destinazione residenziale A.T.R.

Art. 14. Prescrizioni per i piani attuativi in zona P.I.I.

Art. 15. Prescrizioni per i piani attuativi in aree di trasformazione/espansione a destinazione non residenziale A.T.P.-A.T.C.-A.T.S.A.-

## **Titolo III: Contenuti e prescrizioni per il Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Piani di Settore**

### **Capo 1: Piano dei Servizi**

Art. 16. Il piano dei servizi

Art. 17. Prescrizioni per il piano dei servizi

### **Capo 2: Piano delle Regole**

Art. 18. Il piano delle regole

Art. 19. Prescrizioni per il piano delle regole

### **Capo 3: Piani di Settori**

Art. 20. Piani di settore

### **Capo 4: Direttive per costruzioni ed opere esistente ed elementi ad elevato impatto ambientale**

Art. 21. Piani attuativi vigenti, costruzioni ed opere esistenti

Art. 22. Elementi ed impianti ad elevato impatto ambientale

### **Titolo IV: Direttive ed indirizzi**

#### **Capo 1: Direttive ed indirizzi Piano dei Servizi, Piano delle Regole, Piani Attuativi**

Art. 23. Direttive ed indirizzi per il piano dei servizi

Art. 24. Direttive ed indirizzi per il piano delle regole

Art. 25. Direttive ed indirizzi per i piani attuativi

### **Titolo V: Rete ecologica**

#### **Capo 1: Rete Ecologica Comunale**

Art. 26. Direttive ed indirizzi in tema di salvaguardia e tutela ambientale.

Rete ecologica comunale

### **Titolo VI: Azioni di Governo del Territorio**

#### **Capo 1: Direttive ed indirizzi**

Art. 27 Direttive e indirizzi per l'azione di governo dell'amministrazione comunale

### **Titolo VII: Atti correlati al P.G.T.**

#### **Capo 1: Recepimenti Studio geologico, fasce di tutela Reticolo Idrico Minore, Piani di settore**

Art. 28 Recepimento studio geologico e le fasce di tutela del Reticolo Idrico Minore

Art. 29 Recepimento piani di settore

### **Titolo VIII: Schede tecniche**

#### **Capo 1: Direttive e prescrizioni degli ambiti di espansione del P.G.T.**

Art. 30 Schede tecniche degli ambiti d'espansione del P.G.T.

## **Titolo I – Disposizioni preliminari**

### ***Capo 1. Principi e norme generali***

#### **Art. 1. Contenuto e finalità del Piano del Governo del Territorio**

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) dispone un progetto urbanistico per il territorio comunale al fine di:

- a) Potenziare il ruolo economico, sociale e culturale del paese di Polaveno nel contesto della Comunità Montana di Valle Trompia e della Provincia di Brescia;
- b) Mantenere e risanare i caratteri paesistico – ambientali e di abitabilità del territorio;
- c) Organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
- d) Migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
- e) Valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio e le opportunità degli abitanti.

Le finalità del Piano sono perseguite nel rispetto di principi di: partecipazione; attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione; sostenibilità dello sviluppo; minimizzazione del consumo di suolo di espansione; priorità agli interventi di risanamento, ristrutturazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica.

2. I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati agli obiettivi e criteri di: imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; semplificazione delle procedure; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi e delle attrezzature pubbliche. Il Piano di Governo del Territorio si attua, col concorso delle differenti destinazioni di suolo urbano ai benefici economici derivanti dalla sua attuazione, anche applicando i principi di Compensazione, Traslazione, Perequazione e Flessibilità, tra le diverse destinazioni del suolo, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.

3. Il Piano di Governo del Territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., è costituito da tre documenti principali:

- a) Documento di Piano
- b) Piano di Servizi
- c) Piano delle Regole

e da una serie di piani di settore strettamente funzionali, integrativi e di completamento ai tre principali per il miglior utilizzo e la migliore attuazione del P.G.T. nelle sue molteplici “caratterizzazioni” e disposizioni.

4. Il Piano di Governo del Territorio:

- a) E' compatibile e coerente con i Piani Territoriali Sovracomunali, con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, il Piano Territoriale Paesistico della Regione e l'approvato Piano Territoriale Regionale;
  - b) Esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme dei Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
  - c) E' redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
  - d) Attraverso il Piano delle Regole individua e norma il tessuto urbano consolidato ovvero le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;
  - e) Attraverso il Piano dei Servizi, individua e norma le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale, ivi compreso il sistema delle aree a verde pubblico atte a costituire corridoi ecologici di valore naturalistico, paesistico e di fruibilità da parte della popolazione e di tutela della presenza di specie vegetali ed animali e di salvaguardia delle biodiversità esistenti.
5. Nella seguente normativa ed in quella relativa agli altri elaborati del P.G.T., la dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)".
  6. Nella seguente normativa, la dizione "adozione del P.G.T." assume il significato "adozione del primo dei documenti costituenti il P.G.T."; la dizione "approvazione del P.G.T." assume il significato di "approvazione dell'ultimo dei documenti costituenti il P.G.T.".
  7. I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del Territorio contengono sia nelle previsioni grafiche sia in quelle normative disposizioni aventi il carattere di prescrizioni, direttive ed indirizzi.
  8. All'interno del P.G.T. le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere/sigle/tonalità cromatiche seguite o meno da numeri: questo sia nel rispetto delle modalità per la pianificazione comunale redatte dalla Direzione Generale Territorio ed Urbanistica della Regione Lombardia ed approvate dalla Giunta Regionale in conformità a quanto disposto dall'articolo 7 della l.r. 12/05 e s.m.i., sia per rendere ancor più leggibile e graduale l'integrazione e correlazione con la classificazione delle "Zone omogenee" operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una coerenza tra le designazioni attuali e quelle afferenti le citate Zone omogenee trova giustificazione nella circostanza che l'utilizzo di una designazione già

ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente P.R.G. facilita la comprensione del contenuto del nuovo P.G.T..

## **Art. 2. Contenuto del Documento di Piano**

1. Il documento di piano definisce:

- a) Il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) Il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di potenziale interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) L'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi secondo quanto previsto dalla l.r. 12/05 e s.m.i. e dalle Deliberazioni di Giunta Regionale (D.G.R.) 8/1566 del 22.12.2006 e D.G.R. 8/7374 del 28.05.2008 e s.m.i.;

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

- d) Individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicandone i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- e) Determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- f) Determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;

- g) Dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
  - h) Individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, **gli ambiti di trasformazione**, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
  - i) Determina, in conformità a quanto disposto dall'articolo 8, comma 2 lett. f), l.r. 12/2005, le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
  - j) Definisce gli eventuali criteri di compensazione, perequazione e di incentivazione.
3. Il Documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli strumenti attuativi del P.G.T., una volta approvati ai sensi di legge.
  4. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.
  5. In sede di prima applicazione della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. sul territorio di Polaveno, la presente normativa del Documento di Piano contiene alcune formulazioni normative necessarie alla sua applicazione, che, una volta recepite secondo le indicazioni specifiche negli altri documenti del P.G.T., potranno essere omesse in sede di modifica del presente o di approvazione di un nuovo Documento di Piano alla sua scadenza quinquennale.

### **Art. 3. Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe**

1. In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del P.G.T. le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di P.G.T. e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, come definite dalle presenti norme, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.
5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T. prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
6. In caso di difformità tra previsioni del P.G.T. e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.
7. Le prescrizioni del P.G.T. hanno valore prevalente rispetto ai Piani Attuativi; le direttive e gli indirizzi del P.G.T. hanno, rispetto ai Piani Attuativi, valore orientativo.
8. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi di sopravvenute norme superiori e/o consentite dalla legislazione vigente in materia. Ove la deroga riguardi gli edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.
9. Le prescrizioni, gli indici e i parametri indicati come normativa specifica per gli ambiti strategici o ambiti di trasformazione, prevalgono su ogni altra indicazione contenuta in altri elaborati grafici o normativi del P.G.T. e dei Piani di settore.
10. Normativa transitoria per i Piani Attuativi (P.A.): per i P.A. in fase di completamento o in fase di esecuzione o convenzionati ma non ancora attivati, valgono, in termini urbanistici e di edificazione, le norme di piano previgente al momento di adozione del presente documento. Alla scadenza della convenzione, i P.A. e le convenzioni, qualora non completamente attuati, dovranno essere riadeguati alle nuove normative e condizioni poste in essere dal presente PGT limitatamente alla sola parte non attuata.

#### **Art. 4. Efficacia del Documento di Piano – Prescrizioni, Direttive, Indirizzi**

1. La normativa seguente si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del P.G.T., agli strumenti attuativi ed ai Piani di settore.
2. Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi ed i Piani di settore si devono attenere e che riguardano quantità, localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano attribuisce importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.

3. Direttive: indicano in termini generali le politiche che i piani attuativi ed i Piani di settore devono porre in atto provvedendo anche ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dall'articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del piano.
4. Indirizzi: insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione.  
Gli indirizzi forniscono inoltre ai piani attuativi ed ai Piani di settore una gamma di possibili interventi, anche facoltativi che possono, ove indicato, costituire le condizioni per usufruire degli incentivi previsti dalla filosofia applicativa auspicata dalla l.r. 12/05 e s.m.i..

#### **Art. 5. Perequazione compensazione e traslazione di capacità edificatoria. Altra incentivi**

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 11 delle l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. sono definiti i seguenti criteri.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del P.G.T.:
  - a) Ambiti soggetti ad intervento preventivo – P.A.;
  - b) Nuovi ambiti di trasformazione;
  - c) Le aree relative agli ambiti strategici;
  - d) Le aree destinate a servizi pubblici o viabilità di previsione.
3. Gli strumenti applicativi si articolano come segue:
  - a) Perequazione di ambito;
  - b) Compensazione;
  - c) Altri incentivi.
4. La perequazione di ambito è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
5. La compensazione, istituto facoltativo che potrà attuare l'A.C. nei rapporti con i proponenti/proprietari nell'ambito di trasformazioni edilizio-urbanistiche, è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate ad attrezzature e servizi non comprese all'interno dei comparti una capacità volumetrica teorica (espressa in Slp). Tale istituto compensativo è applicabile ai soli interventi preventivi (P.A.).
6. La capacità teorica di cui al precedente comma si traduce in diritti volumetrici (D.V.P.) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono

cedute al Comune per la realizzazione dei servizi pubblici. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree oggetto di intervento edificatorio.

7. I diritti volumetrici determinati ai sensi del precedente comma, sono suddivisi per ciascun'area cui si riferiscono in residenziali e non residenziali per una quota parte da definirsi in fase di convenzione attuativa. Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice di edificazione delle aree interessate all'intervento deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
8. Il meccanismo dell'incentivo è finalizzato a consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale del P.G.T.. Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo dell'incentivo, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge. A tal fine il Comune, entro un anno dall'approvazione del P.G.T. definisce il regolamento per l'attuazione e gestione del principio di incentivazione nell'ambito del territorio comunale.
9. L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato di servizi su di essa previsti (che potrà essere attuata se non in contrasto con normative nazionali e/o comunitarie in vigore e nel rispetto del nuovo codice degli appalti D.Lgs. 12 Aprile 2006, n.163 e s.m.i.) o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui ai precedenti commi.
10. Ogni intervento edilizio – urbanistico comportante la creazione di nuove volumetrie per valori superiori a mc.2.500,00 (per dest. residenziale) o superiori a 2.500,00 mq di SIp (per altri tipi di destinazioni diverse da quella residenziale) dovrà necessariamente essere definito attraverso intervento preventivo da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale (A.C.).
11. Nei piani attuativi al fine di una salvaguardia paesaggistica dei luoghi è importante evitare lo stravolgimento della suddivisione del particellato così come si è configurato storicamente, che si rileva anche per la presenza di argini, siepi boscate, canalizzazioni. Peraltro, se tale trama viene mantenuta salva 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.
12. Negli ambiti oggetto di intervento preventivo viene introdotto uno “standard di qualità” che il proponente proporrà all'Amministrazione, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori di legge, attraverso la partecipazione o la realizzazione diretta (in conformità alle vigenti normative

nazionali e comunitarie in termini di lavori pubblici ed appalti) di strutture supplementari – primarie e/o secondarie- (attrezzature e/o servizi) da individuarsi entro o fuori il perimetro del comparto a tratto continuo obbligatorio mediante l'applicazione del corretto strumento attuativo o Piani Integrati d'Intervento (P.I.I.).

Le opere e/o superfici oggetto di “standards di qualità” potranno essere estrapolate anche all'interno del documento relativo al programma triennale delle opere pubbliche redatto dall'A.C. o potranno essere finalizzate alla realizzazione di eventuali misure mitigative e/o compensative tra Polaveno e i comuni confinanti (cifr. c.19 articolo 44 L.R. 12/05 e s.m.i.) o tra le frazioni abitate e la viabilità provinciale o per opere che migliorino la qualità ambientale delle varie parti del territorio comunale.

Tali proposte di tipo integrativo e propositivo dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate e/o indicate dall'A.C. e consentiranno al proponente la possibilità di applicazione del massimo indice volumetrico definito per l'ambito/zona.

In ogni caso, nell'ambito della convenzione urbanistica da stipularsi tra proponente e A.C., ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 12/05 e s.m.i., l'ente locale potrà richiedere a favore della qualità di servizio e di ottimizzazione della fruibilità delle pubbliche strutture, nel prioritario ed inderogabile rispetto ambientale, accordi ulteriori secondo quanto indicato al punto c) comma 1 del predetto articolo 46. Rimangono comunque fatte salve le riserve e le possibilità dell'A.C. di monetizzazione di aree per urbanizzazioni ai sensi della vigente normativa in materia.

13. Successivamente all'approvazione definitiva del P.G.T., il comune procederà all'approvazione del Regolamento Edilizio generale comunale (anche di regolamentazione dei numerosi rocchi privati e capanni di caccia presenti sul territorio comunale) che conterrà:
  - a) le agevolazioni per la realizzazione dei sistemi di risparmio energetico nell'edilizia residenziale o per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, rinnovabili bio ed eco-compatibili che potranno consistere in:
    - a.1) riduzione degli oneri di urbanizzazione;
    - a.2) agevolazioni nel computo dei volumi per la realizzazione o adeguamento dell'organismo edilizi;
  - b) i tempi di classificazione energetica e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente del Comune a seconda della destinazione d'uso o del consumo energetico teorico o effettivo;
  - c) le diverse fasce di classificazione energetica degli edifici e i relativi incentivi secondo le indicazioni precedenti.
  - d) Il regolamento può altresì prevedere anche la costituzione di un'apposita commissione per la definizione degli interventi da attuare, per il monitoraggio delle pratiche di certificazione

energetica e per la stesura di rapporti periodici di informazione dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 6. Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio**

1. Successivamente all'approvazione del presente P.G.T. l'Amministrazione dovrà provvedere alla costituzione dell'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio e alla redazione di un documento che indica il quadro complessivo delle priorità collettive e degli standard di qualità disponibili per l'attuazione equilibrata del Piano. Tali programmi possono essere variati quantitativamente, con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio e dei programmi economici e operativi determinati a seguito del piano triennale delle opere pubbliche.

#### ***Capo 2. Definizioni***

#### **Art. 7. Destinazioni d'uso**

1. Ai sensi dell'art. 51 della l.r. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i., il P.G.T. indica le destinazioni d'uso principali e quelle non ammissibili delle singole zone del territorio.
2. Le norme di ambito, contenute nel presente Documento di Piano, Normativa specifica per gli ambiti strategici e/o di trasformazione, dettano ulteriori prescrizioni riferite alla destinazione, con particolare riferimento a:
  - a) limitazioni per attività che comportino disturbo acustico o disagio per accessibilità e parcheggio;
  - b) determinazione di specifici indici e parametri edificatori in relazione a singole destinazioni;
  - c) definizione di proporzioni quantitative per promuovere una qualità urbana polifunzionale con la compatibilità tra più destinazioni principali.
3. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni non ammissibili, nel rispetto delle indicazioni del PGT in ordine ai casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie ( o senza opere) comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e come precisato nel Piano dei Servizi.
4. Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, nonché quelli approvati con piani urbanistici attuativi, debbono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.
5. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole stabiliscono norme specifiche per le destinazioni d'uso, secondo gli argomenti di competenza.

6. Ai sensi delle leggi vigenti si considera destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio. Si considera "principale" la destinazione d'uso qualificante, complementare, accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente incompatibili.

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

a) **residenziale**: consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali all'abitazione.

b) **artigianato di servizio alla residenza**, comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico – edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:

b.1) dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico;

b.2) ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;

b.3) organizzativo: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro vigente in materia di artigianato e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.). A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio alla residenza" le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari.

c) **Commerciale**:

- c.1) esercizi di vicinato;
- c.2) medie strutture di vendita;
- c.3) grandi strutture di vendita o centri commerciali;
- c.4) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
- c.5) attività di ristorazione, bar;
- c.6) centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico. In abbinamento a tale attività possono essere effettuate solamente: la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate.

d) **Produttiva:**

- d.1) unità produttive industriali e unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi come da sezioni A (agricoltura, caccia e silvicoltura) – B (pesca, piscicoltura e servizi connessi) – C (estrazione di minerali) – D (attività manifatturiere) – E (produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua) – F (costruzioni) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2002);
- d.2) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
- d.3) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili;
- d.4) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
- d.5) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale.
- e) **Di autotrasporto:** attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.
- f) **Terziaria/direzionale:** uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.
- g) **Ricettiva - alberghiera:** alberghi, pensioni, garni, hotel, bed and breakfast, locande, etc..
- h) **Attività private di servizio sociale,** culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:
  - h.1) associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;

- h.2) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- h.3) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
- h.4) scuole private;
- h.5) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- h.6) attività scientifiche di ricerca;
- h.7) attività sportive e ricreative;
- h.8) centri oratoriali;
- h.9) culto religioso (p.e. moschee).

**i) Di spettacolo:**

- i.1) teatro;
- i.2) cinema;
- i.3) ludico-ricreative.

**l) Attività collettive pubbliche** o di interesse comune:

- l.1) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
- l.2) asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;
- l.3) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive, emeroteca, enoteca, ludoteca, pinacoteca, etc.;
- l.4) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- l.5) attività sportive e ricreative;
- l.6) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.

**m) Servizi tecnologici:** centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, ripetitori TV, telefonici e radio, isole ecologiche.

**n) Attività agricola:**

- n.1) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse ossia tutte le attività dirette alla trasformazione ed alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;
- n.2) attività agrituristica;
- n.3) attività florovivaistica;
- n.4) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.

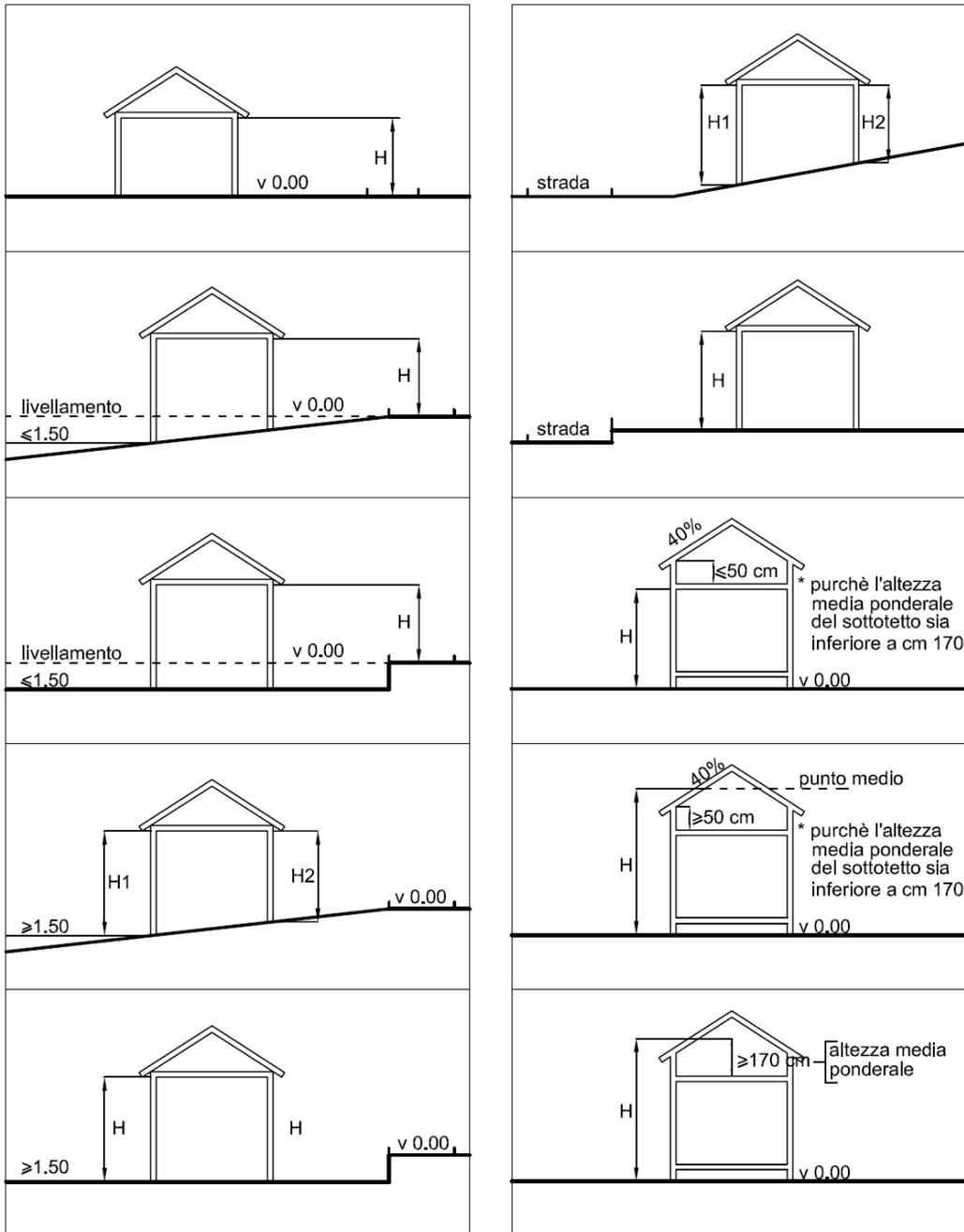
**o) Residenza agricola** per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i..

- p) *Attività di rifornimento carburanti* per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

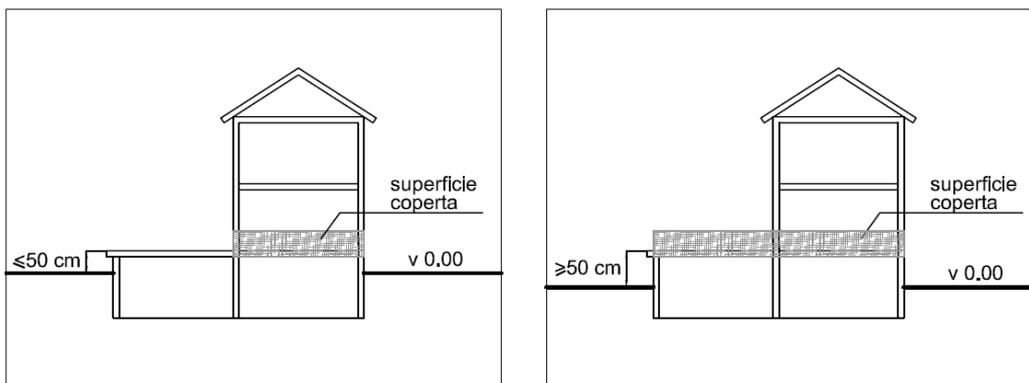
#### **Art. 8. Definizioni, parametri ed indici urbanistici**

1. **AMBITO A.T.R.:** AMBITO DI TRASFORMAZIONE/ESPANSIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.
2. **AMBITO A.T.P.-A.T.C.-A.T.S.A.:** AMBITO DI TRASFORMAZIONE/ESPANSIONE A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE.
3. **AMBITO P.I.I.:** AMBITO DI RICONVERSIONE, DISMISSIONE, RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO – URBANISTICO.
4. Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici devono essere integralmente recepite da parte del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
5. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
6. Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:
  - a) **St – Superficie territoriale:** è la superficie delle aree incluse o comunque partecipate ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa è comprensiva delle aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. La capacità edificatoria, generata dall'applicazione dell'indice  $\mu_t$  alla St e non utilizzata all'interno delle aree di concentrazione edificatoria (Sf), potrà essere traslata con le modalità previste dal PGT.
  - b) **Sf – Superficie fondiaria:** è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le parti destinate o comunque soggette all'uso pubblico previste nella tavola grafica.
  - c) **Sc – Superficie coperta:** è la superficie determinata dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 2,00), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante. I piani seminterrati esterni alla sagoma della superficie coperta dell'edificio principale il cui estradosso della copertura emerga per un'altezza superiore a cm. 50 dalla quota 0,00 di riferimento o dalla quota naturale di campagna sono da considerare per il calcolo della superficie coperta e del volume. L'altezza emergente dal terreno è misurata con i criteri di cui al successivo punto "g".

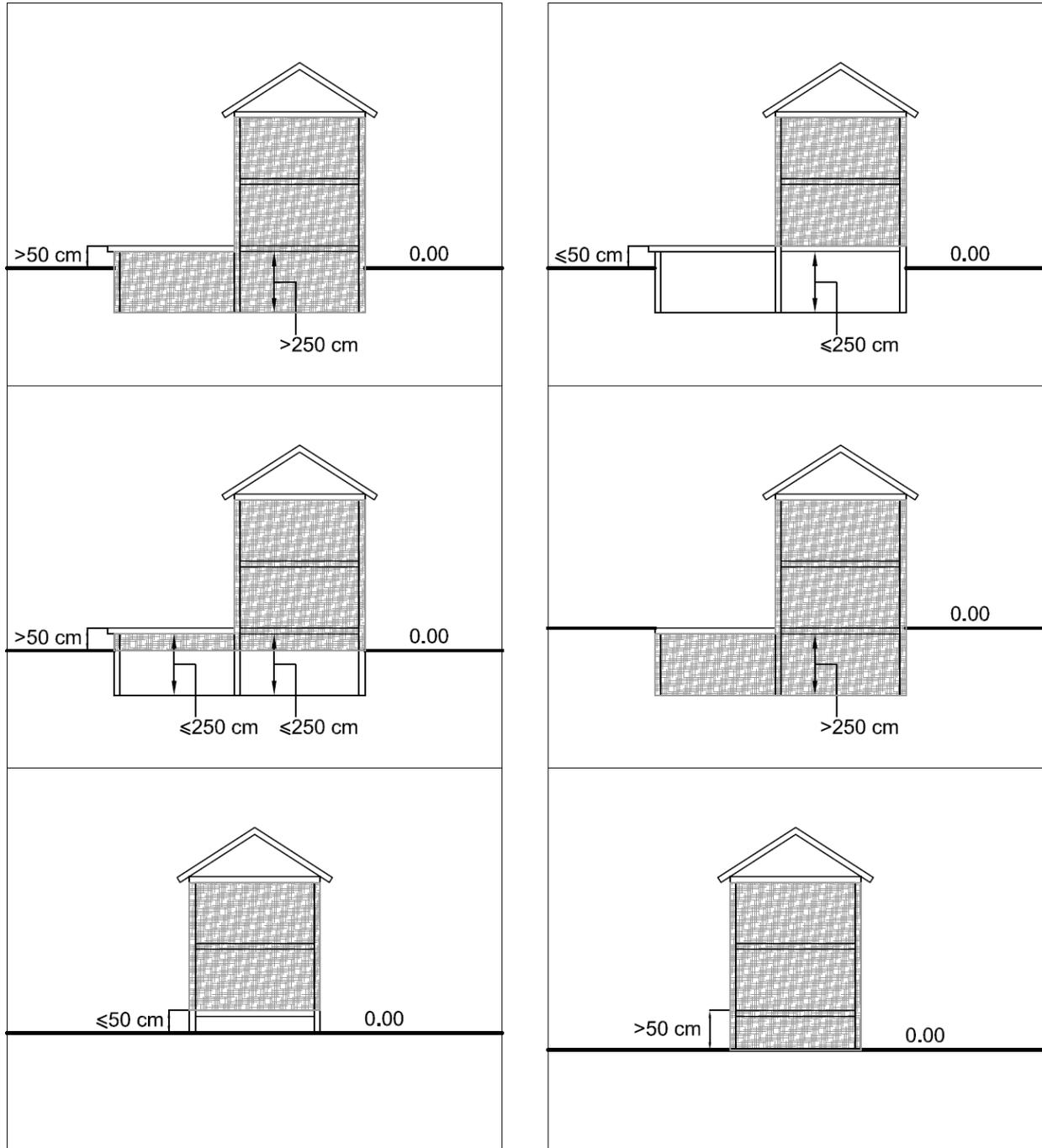
## FIGURE CALCOLO ALTEZZE



## SUPERFICIE COPERTA



# FIGURE CALCOLO VOLUMI



- d) Slp - superficie lorda di pavimento: è la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne salvo le esclusioni di cui alle successive precisazioni; dal computo della Slp sono esclusi:
- d.1) le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
  - d.2) i balconi, i lastrici solari ed i terrazzi;
  - d.3) i sottotetti quando non siano computabili nell'altezza del fabbricato come definita al successivo punto "g";
  - d.4) pergolati e/o gazebo (definizione di percolato: "è una struttura formata da intelaiatura in legno o in ferro, aperta su tutti i lati e mai tamponata, a sostegno di essenze vegetali rampicanti obbligatoriamente messe a dimora. La distanza minima dai confini deve essere di mt.1,50 salvo il caso in cui sia in aderenza a fabbricati confinanti. E' ammessa la collocazione su terrazze esistenti attrezzate con adeguate fioriere. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto dalle NTA del PGT. Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della SLP". Definizione di gazebo: "è una struttura di norma in metallo, a pianta centrale –circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, etc.,- tendente a delimitare una copertura. Detta copertura può essere realizzata con materiali rigidi –p.e. lamiera di metallo in rame - oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti. In particolare il gazebo deve essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile e non può essere addossato ad altre costruzioni. La distanza minima del gazebo dai confini deve essere di almeno mt. 1,50. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto dalle NTA del PGT. Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della SLP, tuttavia non deve superare la superficie di mq.20,00 per i privati e di mq.50,00 per gli operatori commerciali");
  - d.5) le superfici porticate impraticabili o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge e le superfici porticate private fino al 25% della Slp complessiva del fabbricato, calcolata al netto delle stesse logge e superfici porticate private, nonché delle altre detrazioni di cui al presente comma; (definizione di portico: "si intende per portico o porticato una superficie a piano terreno e/o a livello stradale (se ai piani superiori trattasi di loggia), comunque coperto con almeno un lato aperto che, per conformazione tipologica e funzionale, presupponga il passaggio o la sosta di persone e contestualmente offra protezione alla parete dell'edificio su cui esso si apre, dotato di copertura o solaio, sostenuto da colonne, pilastri o setti murari");
  - d.6) i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;

- d.7) spazi con destinazione ad autorimessa, nella misura massima di mq 1 ogni mc 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. e con altezza media interna non superiore a mt. 2,50, realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti, anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.;
- d.8) tettoie o mensole con sporgenza inferiore o uguale a m 2,00;
- d.9) soppalchi di tipo aperto fino a un massimo del 30% della superficie del locale sottostante e per una sola volta nella porzione di superficie coperta corrispondente;
- d.10) le autorimesse, i locali accessori a servizio della residenza fino all'altezza massima di 2,50 mt. (netta), completamente interrati o seminterrati, sottostanti e/o fuori dal sedime dell'edificio principale. Nel caso di seminterrato non si ha volume ma l'elemento edilizio è da computarsi ai fini delle distanze se fuori sedime.
- d.11) i collegamenti verticali –scale ed ascensori- nel solo loro sviluppo in altezza (con esclusione quindi di collegamenti orizzontali quali, corridoi, ballatoi, androni, etc..) non rientrano nel calcolo della SLP.
- d.12) per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, mall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili.
- Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della SLP, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale.
- e) Qz – Quota zero: in caso di nuova costruzione o ristrutturazione, sugli elaborati di progetto deve essere indicata la quota 0,00 alle quali si fa riferimento per il calcolo delle altezze e delle volumetrie; tale quota viene di norma assunta quale quota stradale o marciapiede qualora esistente o previsto, fatto salvo quanto diversamente specificato nel successivo punto “g”. Sugli elaborati deve essere indicato un punto di caposaldo con relativa quota.
- f) V – Volume: è determinato dal prodotto della SLP per l'altezza virtuale di ogni piano considerata di m 3,00 per destinazione d'uso residenziale, e 3,30 m per le altre destinazioni d'uso. Non sono conteggiati nel computo dei volumi:
- f.1) le parti di costruzione che costituiscono vespai, sempre che esse sporgano non più di cm 50 dalla quota di riferimento per il calcolo dell'altezza, e ciò

indipendentemente se sia o meno previsto il sottostante piano cantinato. Questa sporgenza deve essere computata agli effetti della determinazione dell'altezza massima;

f.2) i piani seminterrati esterni alla sagoma della superficie coperta dell'edificio principale che sporgano non più di cm 50 dalla quota 0,00 di riferimento o dalla quota naturale di piano di campagna non costituenti superficie coperta ai sensi del precedente punto "c". I corpi di fabbrica seminterrati di cui al presente f.2 sono sempre e comunque da computarsi ai fini delle distanze.

g) Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:

g.1) H1 – Altezza massima degli edifici: l'altezza massima degli edifici, considerata anche agli effetti delle distanze dal confine e tra i fabbricati, si misura nel seguente modo:

g.1.1) in terreni pianeggianti, decrescenti rispetto alla strada, con avvallamenti o incassati, qualora il dislivello non sia superiore a mt 1,50 dalla quota stradale e qualora sia previsto il livellamento del terreno a tale quota, l'altezza si misura dalla quota stradale o del marciapiede se esistenti o previsti, fino all'intradosso del solaio di copertura orizzontale dell'ultimo piano abitabile, o alla media se inclinato. In tale caso i piani sotto la quota stradale o del marciapiede devono essere destinati solo a servizi in genere; qualora tali piani siano previsti abitabili per residenze, o agibili per attività (se consentito dalle zone e dalle norme igienico sanitarie), il calcolo delle altezze rimane invariato, mentre la volumetria e la superficie coperta saranno considerate agli effetti del calcolo planivolumetrico;

g.1.2) in terreni decrescenti rispetto alla quota stradale, con avvallamenti, o incassati ad una quota superiore a mt 1,50 dalla strada, anche se sia previsto il livellamento dell'area nella quota stradale, l'altezza sarà misurata quale media aritmetica riferita agli spigoli dell'edificio partendo dalla quota naturale del terreno fino all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile come specificato alla lettera g.1.1). Lo stesso dicasi per terreni rialzati o crescenti rispetto alla quota stradale. Fanno eccezione le depressioni isolate o il completamento di avvallamenti già in corso per i quali sia già previsto un intervento progettuale unitario, o quando sia proposto un intervento programmatico generale di risanamento di un'area con caratteristiche

morfologiche che non compromettano lo stato dei luoghi e si proponga come risanamento;

- g.1.3) non sono consentiti interventi artificiali per il superamento di dette altezze, o cambiamenti morfologici che alterino lo stato dei luoghi, o che danneggino le proprietà confinanti, così come non sono consentiti sbancamenti artificiali per il ricavo di nuovi piani oltre quelli consentiti;
- g.1.4) nel caso di edificio eretto all'angolo di due spazi pubblici (vie, piazze, ecc.) ed in fregio a questi, di diversa lunghezza oppure prospettanti due tratti di spazio pubblico contigui e di diversa larghezza sarebbe obbligo di osservare altezze diverse dei prospetti degli edifici, è ammessa la possibilità di rivoltare sullo spazio più stretto mantenendo l'altezza ammessa per lo spazio più ampio, purché la fronte dello stabile prospettante lo spazio più stretto non superi 14,00 ml.
- g.2) Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm 50 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 ed il colmo quale che sia la composizione del solaio; in ogni caso, qualsiasi sia la pendenza e l'imposta delle falde del tetto (indipendentemente che sia inferiore o superiore a 50 cm), qualora la media ponderale del sottotetto superi i cm 170 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio, l'altezza deve essere misurata comprendendo la media ponderale. Per media ponderale si intende il rapporto tra il volume e la superficie su cui si sviluppa tale volume al lordo dei muri perimetrali.
- g.3) Ai fini del calcolo dell'altezza non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine od ai volumi ricavati, a seguito di scavo a quota inferiore a quella di riferimento precisata più sopra. Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti opachi e i coronamenti che non superino 120 cm. dall'intradosso dell'ultimo solaio.
- g.4) E' ammesso il superamento delle sagome di cui ai commi precedenti solo per i volumi tecnici di limitata entità, purché non superino i mt 3,00 all'intradosso della copertura o maggiori altezze obbligatorie fissate da norme legislative, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione di cui fanno parte. Per volumi tecnici si intendono quelli

strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnologici (idrico, termico, di condizionamento, di elevazione, ecc.) che per esigenze tecniche di funzionalità non possono essere collocate all'interno della sagoma dell'edificio.

- g.5) Per gli edifici a carattere produttivo l'altezza si misura al piano di imposta del binario di corsa della gru o del carro ponte, qualora tra il predetto piano e il piano di imposta della copertura vi sia una differenza non superiore a metri 2,50; qualora la differenza tra i due piani sia superiore a metri 2,50, l'altezza è misurata al piano d'imposta della copertura con una franchigia di metri 2,50.
- g.6) I silos, le ciminiere, le canne di esalazione dei fumi e degli odori (necessari per l'esercizio delle attività agricole o produttive), campanili, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, tralicci di elettrodotti, camini, torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione non sono soggetti al rispetto del limite della altezza massima. Tali volumi e superfici sono considerati tecnologici, nel caso di riconversione della destinazione d'uso dell'edificio a cui sono asserviti, se non utilizzati come volumi tecnologici andranno demoliti.
- g.7) Per le costruzioni in zona agricola la quota di riferimento ai fini del calcolo dell'altezza è riferita alla quota 0,00 da assumere quale media dei vertici dell'edificio da realizzare (o dell'intero edificio in caso di ampliamento) rispetto al piano naturale di campagna. Per gli interventi assoggettati a Piano Attuativo l'H1 massima di zona è considerata altezza media ponderale. Per gli ambiti già consolidati si rimanda alle altezze di zona.
- h) H2 – Altezza massima delle Recinzioni ed altre opere similari: in sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni cieche, ove consentite dalle norme di zona, saranno previste aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive). L'altezza è definita in  $H2 = \text{mt. } 1,80$  per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà, tutte in prevalenza aperte, la parte cieca/opaca dovrà avere un'altezza massima di 60 cm misurata dallo spazio pubblico.
- i) Qf e Qt – Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ( $Qf = Sc/Sf$  e  $Qt = Sc/St$ ).
- j)  $\mu t$  – Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo tra la Slp realizzabile e la St ( $Slp/St = \mu t$ ).

- k)  $\mu_f$  – Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la Sf ( $S_{Ip}/S_f = \mu_f$ ); l'indice  $\mu_f$  viene trattato alla stregua dell'indice  $\mu_t$  qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo;
- l)  $\mu_{tp}$  – diritto edificatorio in compensazione: è l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica.
- m) Ds1, Ds2, Ds3 – distanza di manufatti ed edifici dalle **strade (Ds1)**; di manufatti ed edifici dai **confini di proprietà (Ds2)**; tra pareti finestrate e pareti di **edifici** antistanti (**Ds3**): sono le distanze minime, misurate ortogonalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Ds1), dell'edificio dal confine di proprietà (Ds2) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti insistenti nella proprietà privata o su lotti confinanti (Ds3), anche quando una sola parete sia finestrata. Per la verifica della Ds1, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti nelle tavole di azionamento, spazi pedonali e parcheggi di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o comunque di uso pubblico con limite inderogabile di 5 metri dal confine. La distanza tra fabbricati va imposta anche con riferimento agli accessori (anche se insistenti sulla medesima proprietà). Sono fatte salve le distanze minime previste dal C.C..
- n) Af – Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Nel caso di pavimentazioni carrabili filtranti la superficie viene computata al 50%.
- o) Parcheggi Privati: negli interventi di nuova edificazione e di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta dalla legge e fatte salve le indicazioni di cui alle specifiche norme di zona. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo anche mediante l'utilizzo di meccanismo di barriera mobile.
- p) Recinzioni interne alle zone agricole ed ai parchi: nelle aree agricole e a parco, in attesa di utilizzazione prevista dal Piano, sono ammesse solo recinzioni a carattere provvisoriale, trasparenti-ligee o a siepe, senza opere in calcestruzzo o in muratura; inoltre, per tali

interventi si dovranno prevedere apposite aperture funzionali al passaggio della piccola fauna a seconda della lunghezza delle opere e delle recinzioni stesse.

- q) Unità edilizia: edifici o complessi di edifici caratterizzati da: unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, anche storicamente accertata e non necessariamente coincidente con lo stato della proprietà per particelle catastali e uso.
- r) Np – Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto ed area filtrante, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione. Tale rapporto dovrà essere mantenuto e dimostrato nei P.A. anche nell'ambito del sedime delle superfici cedute all'A.C. per attrezzature e servizi di pubblica utilità.

## **Art. 9. Ulteriori specificazioni e chiarimenti in merito ai parametri ed indici edilizi**

### **1. VOLUME:**

#### a) è considerato volume:

Tutti i volumi fuori terra, nonché le parti di volume interrato e non interrato eventualmente destinate o destinabili a residenza, ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali ed attività produttive.

#### b) non è considerato volume:

b.1) il coronamento dell'edificio ed i volumi tecnici calcolati al di sopra delle altezze massime. Si considerano volumi tecnici quelli definiti dalla circolare dei LLPP 31 Gennaio 1973, n°2474 e s.m.i.;

b.2) i locali accessori al servizio della residenza. I locali accessori al servizio della residenza sono i box, i ricoveri o autorimesse per autovetture e motocicli, lavanderie, cantine, ecc.;

b.3) le autorimesse e gli accessori esistenti fuori terra con altezza inferiore a mt. 3,00 calcolata all'estradosso del punto di copertura più alto, e nella misura massima di 1 mq ogni 10 mc di edificio residenziale principale; mentre gli accessori esistenti superiori a mt 3,00 di altezza sono conteggiati sia come superficie coperta che come volume;

b.4) gli aggetti aperti che non superino i metri 2,00 dal filo della parete d'ambito; i portici asserviti ad uso pubblico se hanno una larghezza minima di mt 2,00 e sono conformi alla normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche; lo spazio aperto a piano terra dei portici condominiali (vincolati all'uso comune) e degli edifici su "pilotis";

b.5) i sottotetti quando non siano computabili nell'altezza del fabbricato;

b.6) gli spazi compresi tra il piano di corsa delle gru a ponte e la copertura nei capannoni industriali ad un solo piano.

## 2. DISTANZE

### a) Ds1 – Arretramento dalle strade

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

Sono computabili ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o comunque di uso pubblico.

Le distanze minime indicate per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade o stabiliti dal nuovo codice della strada e/o dal piano traffico provinciale approvato nel settembre 2007 e s.m.i..

Ove invece esistano costruzioni allineate, in modo tale da costituire una caratteristica architettonica ed ambientale delle strade stesse, potrà essere imposto alle nuove costruzioni un arretramento maggiore.

La distanza dalle strade Ds1 deve comunque attenersi anche alle norme del piano traffico provinciale approvato nel settembre 2007 e s.m.i e del N.C.S. sia per costruzioni interne che esterne al perimetro del centro abitato (come individuato in base al D.Lgs. 30 Aprile 1992, n. 285 e s.m.i.), fatte salve le disposizioni delle presenti norme per gli edifici esistenti. Sono consentite distanze Ds1 minori di quelle fissate nelle norme di zona, e comunque mai inferiore a metri 5,00 in caso di:

Sopralzo, recupero dei sottotetti e ampliamenti di fabbricati esistenti mantenendo le attuali distanze e previo assenso dei confinanti.

### b) Ds2 – Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione ortogonale, della superficie coperta, dai confini del lotto edificabile o dalle aree pubbliche di P.G.T, P.L. o P.P. Sono consentite distanze Ds2 minori di quelle fissate nelle norme di zona quando:

b.1) la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, fermo restando il rispetto della Ds3;

b.2) gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza media non sia superiore a mt. 2,50 e l'altezza massima al colmo non sia superiore a metri 3,00 e previo assenso del confinante per le zone a destinazione residenziale, ad esclusione della zona di antica formazione (centri storici).

b.3) Per le costruzioni interrato si applicano le distanze prescritte dalla normativa vigente in merito nonché quanto previsto dal Codice Civile in tema di distanze da confini.

c) Ds3 – Distacco tra gli edifici

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione ortogonale, tra le superfici coperte, anche di uno stesso edificio. Vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità supera i 2/3 della larghezza e comunque sia superiore a mt. 4,00. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 02/04/68 n°1444; ove non compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico – sanitari, di edifici già in aderenza, nel rispetto delle altezze di zona.

Non si intendono fronteggianti o antistanti gli edifici che non hanno tratto reciprocamente antistante, ossia, quando le linee di prolungamento ideale, in linea retta, del filo esterno del loro perimetro non incontrano le loro rispettive facciate.

Le rimesse completamente interrate di pertinenza dell'edificio principale possono essere realizzate in confine.

c.1) Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

c.2) Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici e salvo a quanto previsto dal Codice Civile in tema di distanze per costruzioni interrate.

c.3) Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche o simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa vigente in merito e dalle distanze previste dal Codice Civile.

c.4) Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte, di balconi e di gronde di aggetto inferiore a m.2,00 nonché le lesene e i marcapiano di sporgenza inferiore a 25 cm e gli spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici" tali da determinare spessori finiti delle murature superiori a cm 25 e inferiori comunque a 50 cm.

c.5) Per quanto riguarda la costruzione accessoria di nuova realizzazione (autorimessa-lavanderia-serra-piccoli ripostigli o simili) condizione fondamentale è che l'altezza media non sia superiore a mt. 2,50. In tale circostanza, qualora le predette costruzioni sorgessero distaccate dalla costruzione principale o da altre costruzioni, il distacco non può essere inferiore a mt.4,00. Il suddetto punto c.5 è finalizzato a definire, per le costruzioni

accessorie, le distanze dai confini ed i distacchi tra le costruzioni accessorie e gli edifici dei lotti confinanti.

c.6) Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche possono essere ammesse distanze (Ds1-Ds2-Ds3), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

### 3. AREA EDIFICABILE

Per area edificabile deve intendersi l'area di pertinenza delle costruzioni, comprese le eventuali fasce di rispetto con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste dal PGT.

## *Capo 3: opere di urbanizzazione*

### **Art. 10. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

#### 1. Disposizioni generali:

- a) Esecuzione delle opere di urbanizzazione: le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate;
- b) Scomputo degli oneri di urbanizzazione e dello standard aggiuntivo di qualità: a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e nelle aree di trasformazione anche dello standard aggiuntivo di qualità, 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, secondo i disposti della normativa vigente in materia – D.Lgs 163/2006 e s.m.i., Codice degli Appalti – e del suo regolamento di attuazione, nonché a quanto previsto all'art. 45 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.. Nel caso di standard aggiuntivi di qualità è possibile regolare l'esecuzione di opere attraverso convenzionamenti. Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, la valutazione della loro congruità tecnico - economica e la presentazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

#### 2. Opere di urbanizzazione primaria:

- a) Definizione: le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

a.1) Strade:

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

a.1.1) la larghezza minima delle nuove sedi stradali di carattere urbano è fissata con sede di mt. 5,50 più marciapiedi (di mt. 1,25 min.) ed eventuale pista ciclabile (di mt. 2,00 min);

a.1.2) nel caso di nuova viabilità delle frazioni all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 5,00. Le strade di carattere urbano la cui realizzazione è necessaria per ottimizzare la viabilità di una zona del territorio comunale o per deviare all'esterno dell'abitato il traffico veicolare di passaggio e fungere da circonvallazione urbana, pur definendosi opera di urbanizzazione può essere realizzata tramite convenzionamento, quale standard aggiuntivo di qualità. Le piste ciclabili debbono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 2,00, con protezioni laterali di altezza non inferiore a cm. 25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate. Per le strade vicinali (che comprendono le strade soggette al pubblico transito e che per la comunità assumono interesse analogo a quello delle strade comunali) è comunque consentita la larghezza della carreggiata di mt. 3,00 con possibilità, dove le condizioni del contorno e contesto ambientale lo consentano, di allargamento della sede stradale. Le strade private vere e proprie, chiuse da cancello all'imbocco verso la strada pubblica e non aperte al pubblico passaggio, potranno avere larghezze minori. Nel caso di brevi prolungamenti a completamento di strade preesistenti già provviste di recinzioni stabili e servizi tecnologici (acqua, luce, gas, fognature, pubblica illuminazione, telefono, ENEL) ed ulteriormente non prolungabili con certezza potrà essere consentito su conforme parere favorevole della A.C., il mantenimento delle sezioni in atto. Qualora uno o più proprietari intendessero costruire o modificare una strada privata aperta al pubblico passaggio devono presentare al Comune, per l'approvazione, il relativo progetto esecutivo dettagliato che preveda l'attuazione di tutte le urbanizzazioni primarie e dei servizi tecnologici inerenti e conseguenti ed

addivenire a regolare atto pubblico, con la partecipazione del Comune, dal quale risulti a loro carico, oltre che gli oneri di costruzione della strada completa come già detto, l'obbligo della manutenzione, illuminazione e nettezza, salve le disposizioni di legge per le strade vicinali, nonché il loro vincolo perpetuo all'uso pubblico senza oneri per la comunità. Il dirigente o il responsabile del servizio, sentita l'A.C., potrà richiedere la modifica dei tracciati, previsti dai privati, in relazione a riconosciute esigenze viabilistiche.

a.1.3) Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano esecutivo pur mantenendosi all'interno delle previste fasce di arretramento e di rispetto stradale.

a.1.a) Spazi di sosta o di parcheggio:

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 9,00 mq/ab.

a.2) Fognature

a.3) Rete idrica, teleriscaldamento.

a.4) Rete di distribuzione dell'energia elettrica, fibre ottiche, metano e del gas:

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

a.5) Pubblica illuminazione.

a.6) Spazi di verde attrezzato.

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

4. Opere di urbanizzazione secondaria:

- a) Definizione: le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44, comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.:

- a.1) Asili nido e scuola materna;
- a.2) Scuole dell'obbligo;
- a.3) Mercato delle frazioni;
- a.4) Presidi per la sicurezza pubblica;
- a.5) Delegazioni comunali;
- a.6) Chiese ed altri edifici religiosi;
- a.7) Impianti sportivi delle frazioni;
- a.8) Aree verdi delle frazioni e parchi urbani;
- a.9) Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- a.10) Cimiteri.

## **Titolo II: Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa**

### ***Capo 1: Disciplina generale***

#### **Art. 11. Modalità e strumenti di attuazione del P.G.T. – Prescrizioni generali per i Piani Attuativi ed i Piani di Settore**

1. Le previsioni di P.G.T. si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto. La relazione paesistica è richiesta anche per interventi edilizi di tipo diretto.
3. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
  - a) la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
  - b) la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
  - c) la fattibilità geologica e sismica ed eventuale rispetto su Reticolo Idrico Minore o Principale o norme PAI;
  - d) l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
  - e) la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
  - f) la compatibilità acustica;

- g) il rispetto del trattamento ed uso di eventuali materiali provenienti da scavi: riutilizzo e/o recupero di terre e rocce da scavo ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale in materia;
- h) la compatibilità in termini di prevenzione incendi ai sensi delle vigenti normative.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali allegati al P.G.T..

4. Per le aree e gli interventi eventualmente ricadenti in fasce di classificazione del Rischio Idraulico dovranno essere considerati e valutati, con idonea autocertificazione sottoscritta da un tecnico iscritto ad albo professionale, gli effetti del rischio e le ripercussioni sull'area di intervento e sulle aree limitrofe (a monte e a valle), sia in fase di cantiere sia ad opera ultimata.
5. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il P.G.T. si avvale e fa riferimento anche ai Piani di Settore redatti ai sensi delle vigenti norme in materia.

#### **Art. 12. Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a Piano Attuativo**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale mediante un perimetro grafico le aree di trasformazione. Esse si articolano a loro volta in ambiti strategici od in ambiti soggetti a P.A.; si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro di ambiti strategici o di ambiti di P.A..
2. Si intendono per ambiti strategici le aree di trasformazione che hanno carattere di rilevanza urbana e territoriale, anche a carattere sovracomunale, tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e delle frazioni; sono individuati mediante indicazione numerica e perimetrazione in cartografia e disciplinati singolarmente con apposita scheda. Gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e paesistico – ambientale del paese.
3. Le aree comprese in ambiti strategici sono destinate alla realizzazione di:
  - a) servizi di uso pubblico a carattere comunale e/o sovracomunale;
  - b) viabilità ed infrastrutture a carattere urbano e/o extraurbano;Queste aree trovano definizione puntuale quanto a destinazione, parametri ed indici nelle norme singolarmente e puntualmente definite nelle schede allegate al presente Documento di Piano.
4. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.
5. Il Comune su tali aree valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere al Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta ed indica le caratteristiche

dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di incentivazione e della specificazione dei contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.

La scelta delle aree da attuare avviene anche sulla base della valutazione dell'intervento in termini di contenuti ambientali minimi e sull'apporto propositivo, realizzativo e qualitativo di standard che il proponente trasferisce alla collettività ed all'A.C..I parametri di valutazione possono essere riassunti nella seguente tabella:

**TABELLA PARAMETRI**

a)	aumento dell'isolamento termico dell'edificio oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento
b)	realizzazione di impianto di riscaldamento e condizionamento mediante pompa di calore
c)	utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni per almeno l'80% del fabbisogno
d)	aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre alle previsioni dei regolamenti vigenti (almeno il 10%)
e)	realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde prevista
f)	realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura
g)	previsione di una quota pari al 20% degli alloggi da assegnare in locazione per almeno 10 anni
h)	previsione di una quota pari al 20% della superficie residenziale realizzata da destinare ad alloggi per l'edilizia convenzionata
i)	contributo alla diminuzione della congestione urbana attraverso la realizzazione di una quota di posti auto maggiore almeno del 30% di quanto previsto dai regolamenti vigenti al momento dell'intervento
l)	realizzazione di servizi per la collettività tra quelli individuati come strategici nel Piano dei Servizi e/o nel programma triennale delle opere pubbliche ad esclusione di quanto previsto al c.2 art.45 L.R. 12/05 e s.m.i.
m)	organizzazione morfologica dell'insediamento in accordo con gli aspetti bioclimatici per massimizzare l'apporto dell'energia solare
n)	realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche: per irrigazione, per

	impianti sanitari
--	-------------------

6. Sulle aree di trasformazione è consentita la realizzazione per parti/lotti attraverso P.A. nel rispetto delle norme di zona; è consentita inoltre, in sede di approvazione del P.A., la modifica parziale delle perimetrazioni d'area e di ambito qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, la ritenga utile a conseguire maggior efficacia, funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti salvi comunque i diritti di terzi. La modifica eventuale del perimetro dell'ambito di P.A. costituisce e presuppone variante al PGT. La possibilità di edificare per parti (stralci) presuppone comunque la preventiva approvazione di piano generale riferito all'intero ambito di trasformazione.
7. Ogni intervento edilizio – urbanistico comportante la creazione di nuove volumetrie per valori superiori a mc.2.500,00 (per dest. residenziale) o superiori a 2.500,00 mq di SIp (per altri tipi di destinazioni diverse da quella residenziale) dovrà necessariamente essere definito attraverso intervento preventivo da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale (A.C.).
8. Disciplina per gli ambiti di trasformazione: Il Documento di Piano (DdP) individua nelle tavole grafiche gli ambiti soggetti a trasformazione residenziale, terziaria e produttiva (AT – Ambiti di Trasformazione).

Le “Schede degli ambiti di trasformazione” hanno valore di linea guida per la fase di pianificazione attuativa di ogni ambito di trasformazione. I parametri riportati nelle schede hanno valore prescrittivo ad eccezione dei valori della superficie territoriale che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi.

I soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all'uso pubblico aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi e secondo quanto contenuto nelle schede attuative del singolo ambito.

In assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di mancato loro accordo, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della Legge 1150/42 proponendo un piano di lottizzazione d'ufficio.

I progetti attuativi degli ambiti di trasformazione potranno prevedere una collocazione diversa degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale rispetto alla loro individuazione sulle tavole del P.G.T. ad eccezione dei casi per i quali siano definiti obbligatori nella specifica scheda dell'ambito di trasformazione e previa espressa approvazione del Consiglio Comunale.

9. Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione:

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il Pgt viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, degli

allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate. In tutti gli ambiti di trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano esclusivamente mediante piano attuativo di iniziativa privata. In base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 della legge regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e s.m.i., *“per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166. In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura”*.

E' altresì facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l'intero ambito da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l'approvazione dei piani attuativi dei singoli ambiti per stralci funzionali, purché:

- le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione;
- vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione;
- l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato senza ammettere episodi isolati in zona agricola.

Per quanto riguarda i piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 c. 12 della LR 12/2005.

Fino all'approvazione del Piano Attuativo e salvo diverse indicazioni grafiche contenute nel Piano delle Regole ovvero all'interno delle singole schede di progetto, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni relative ad “Ambiti agricoli” come indicati anche nel Piano delle Regole. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dai precedenti.

10. Normativa specifica per i singoli Ambiti di trasformazione: La normativa specifica degli ambiti di trasformazione, indica, per la successiva pianificazione attuativa di ogni comparto di intervento,

il trattamento delle diverse aree individuate all'interno del perimetro grafico di comparto: aree destinate all'edificazione, dimensioni, capacità edificatoria, nuovi tracciati viari pubblici, percorsi ciclo-pedonali dotati di alberature lineari, aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni o degli asservimenti per servizi pubblici. Per le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, così come individuate nelle schede di attuazione e nelle quantità in esse riportate, è ammessa la possibilità di monetizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire, ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici, entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica.

Al fine dell'attuazione dei P.A., qualora non fosse presente un sistema fognario idoneo all'evacuazione ed allo smaltimento finale delle acque reflue (collettore fognario allacciato ad un impianto di depurazione), è d'obbligo da parte del soggetto proponente eseguire un impianto di depurazione dedicato, adeguatamente dimensionato. Le soluzioni tecnologiche adottate dovranno in ogni caso tenere conto della vigente normativa nazionale e regionale in materia, nonché del Programma di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA), approvato con DGR 8/2244 del 29.03.2006 e s.m.i..

11. Criteri di negoziazione: in tutti gli Ambiti di trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, è prevista una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o realizzazione di opere pubbliche, aggiuntiva alla dotazione minima, in favore dell'Amministrazione Comunale. Tale quota aggiuntiva (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo") sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica, così come definito dall'art. 8, comma 2 della LR 12/2005 e s.m.i. La negoziazione fra Amministrazione Comunale e soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione deve attenersi ai seguenti criteri generali:

- la capacità insediativa – slp ammessa eventualmente integrata dalla percentuale aggiuntiva prevista per i singoli Ambiti di Trasformazione anche ai sensi dell'art. 11 c.5 della L.R. 12/2005 e s.m.i. – può essere raggiunta solo qualora vengano garantite la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico definita dal Piano dei Servizi e la realizzazione delle opere pubbliche previste per i singoli Ambiti all'interno dei criteri di intervento. Diversamente, la slp realizzabile sarà ridotta in termini proporzionali ai contributi alla "città pubblica" determinati dall'Ambito di Trasformazione.

## *Capo 2: Prescrizioni per i Piani Attuativi*

**Art. 13. Prescrizioni per i Piani Attuativi in aree di trasformazione/espansione a destinazione residenziale "A.T.R."**

1. Caratteri generali: le porzioni di territorio identificate dalla lettera A.T.R., interessano aree la cui edificazione necessita di completamento o espansione o nuova trasformazione anche degli impianti e servizi di urbanizzazione. Si tratta di aree interne al tessuto urbanizzato, ma inedificate, o poste ai margini dello stesso e non ancora urbanizzate e che interessano il rapporto paesistico tra le aree del “paese consolidato-antropizzato” e le aree di zona agricola e di zona per servizi.
2. Si tratta di aree per le quali gli indici di seguito evidenziati potranno essere consolidati nella successiva fase della definizione interlocutoria tra Amministrazione comunale e proponente l’iniziativa di realizzazione sull’area.
3. Destinazione principale: residenziale
  - a) Destinazioni complementari/compatibili:  
esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali.
4. Destinazioni non ammissibili  
terziaria/direzionale eccedente il 30% della SIp prevista, esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di media o grande superficie di vendita; produttiva; agricola.
5. Modalità di intervento:  
sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo. L’edilizia economica popolare potrà essere realizzata con Piani di Zona, ai sensi della L.167/62, o con edilizia convenzionata, ai sensi dell’art.18 del D.Lgs.380/2001 e s.m.i..
6. Parametri edificatori:
  - a)  $H1 = m\ 8,50$  –max 2 piani fuori terra-;
  - b)  $\mu_t$  =da 0,30 a 0,40 mq/mq secondo le risultanze della valutazione parametrica dell’intervento
  - c)  $H2 = m\ 1,80$  per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà, tutte in prevalenza aperte, la parte cieca/opaca dovrà avere un’altezza massima di 60 cm misurata dallo spazio pubblico;
  - d)  $Ds1 = m\ 5,00$  verso strade di larghezza fino a m 15,00; m 10,00 verso strade di larghezza superiore a m 15,00;
  - e)  $Ds2 = H/2$  o mai inferiore a mt 5,00;
  - f)  $Ds3 = m\ 10,00$
  - g)  $N_p = 1/mq\ 150$  di verde filtrante

h)  $Af = \% \text{ lotto a verde} = \geq 30\% \text{ di Sf}$

#### 7. Indirizzi per i piani attuativi:

- a) Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza non cieche;
- b) Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde;
- c) Sono consentite misure abitabili di sottotetti, ai sensi della vigente normativa in materia, anche per torrette, altane, mansarde e simili;
- d) Gli interventi dovranno realizzare tipologie edilizie da mono a plurifamigliari, con formazione di giardini;
- e) In tutti gli ambiti possono essere previsti interventi di edilizia economica popolare e/o convenzionata, con attenzione anche alla realizzazione di alloggi in affitto, secondo i programmi dell'A.C.;
- f) Dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici pari a 25,00 mq/ab. di cui 18,00 mq/ab. da reperire obbligatoriamente nell'ambito. Per i restanti è ammessa la possibilità di monetizzazione secondo quanto previsto dalla L.R. 12/05 e s.m.i..

#### **Art. 14. Prescrizioni per i Piani Attuativi in zona "P.I.I."**

1. Caratteri generali: le porzioni di territorio identificate con le lettere "P.I.I.", di trasformazione e ristrutturazione urbanistica interessano aree ed ambiti con attività dismesse, in via di dismissione o da riconvertire o con destinazioni in contrasto con quelle di zona. Negli ambiti potrebbe esserci la presenza di attività zootecniche e agricole non compatibili con la destinazione prevalente di zona per le quali è previsto lo spostamento in ambiti idonei.
2. Si tratta di aree per le quali gli indici di seguito evidenziati potranno essere consolidati nella successiva fase della definizione interlocutoria tra Amministrazione comunale e proponente l'iniziativa di realizzazione sull'area.
3. Le aree identificate con le lettere "P.I.I." ricadono, ove previsto, in Zona di Recupero, ai sensi della L.457/78 e s.m.i..
4. Le aree classificate con le lettere "P.I.I." sono costituite da ambiti di rilevanza urbana e territoriale tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e delle frazioni, individuati numericamente in cartografia e disciplinati singolarmente; la loro ristrutturazione è volta alla riqualificazione urbanistica e paesistico – ambientale del "paese consolidata".  
Di seguito, per i P.I.I., vengono richiamate le norme ed i parametri urbanistico – edilizi principali anche se maggior estensione ed applicazione verrà indicata nel Piano delle Regole con l'individuazione specifica degli ambiti tramite apposita scheda.

## **5. Destinazione principale: residenziale P.I.I. di tipo1**

a) Si definisce destinazione principale residenziale se tali ambiti hanno in prevalenza destinazione residenziale maggiore o uguale al 60% dell'indice di utilizzazione territoriale.

b) Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali di vicinato o di media superficie di vendita, di somministrazione o paracommerciali,ove previsto dalla specifica disciplina d'ambito; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico, urbani e territoriali;

c) Parametri edificatori:

c.1)  $H1 = m 8,50$ ;

c.2)  $\mu_t$  =da 0,45 a 0,55 mq/mq secondo le risultanze della valutazione parametrica dell'intervento

c.3)  $Af = \% \text{ lotto a verde} = \geq 30\%$  di Sf

c.4)  $N_p = 1/mq 150$  di verde filtrante

c.5) Dovrà essere garantita la superficie minima di 20,00 mq di parcheggio per ogni unità residenziale.

c.6) Dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici secondo quanto indicato al comma 3 dell'art.9 della L.R. 12/05 e s.m.i. e comunque non inferiore a 18,00 mq/ab. da reperirsi obbligatoriamente in ambito.

## **6. Destinazione principale: servizi pubblici e d'interesse pubblico locali, urbani e territoriali P.I.I. di tipo2**

a) per l'istruzione e la formazione;

culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari;

religiosi;

tempo libero, ricreazione, sport;

parchi, oasi ecologiche e giardini pubblici;

cimiteri;

quartieri fieristici permanenti e spazi espositivi non permanenti;

commercio su aree pubbliche in mercati e posteggi singoli;

piazze;

aree per spettacoli viaggianti;

isole pedonali e percorsi ciclopedonali;

viabilità, mobilità e linee di trasporto;

piattaforme/isole ecologiche;

piattaforme per la distribuzione delle merci;  
ostello/ospedale animali;  
servizi tecnologici e impiantistici, compresi quelli di sottosuolo;  
servizi dello Stato; servizi a carattere regionale e provinciale;

- b) Destinazioni complementari/compatibili: residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande ed attività paracommerciali ; sedi d'associazioni di natura culturale, sociale e simili, impianti sportivi e polivalenti;
- c) Parametri edificatori: i parametri e gli indici saranno quelli stabiliti per ogni singolo ambito perimetrato documento con specifiche schede.

#### **7. Destinazioni non ammissibili per le zone P.I.I.:**

- a) agricola;
- b) nuove localizzazioni di grandi superfici/strutture di vendita o produttivo/artigianali;
- c) in generale le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà d'accessibilità e di parcheggio.

#### **8. Parametri edificatori:**

Oltre i parametri ed indici già indicati, per tutte le porzioni di territorio classificate con le lettere P.I.I. avremo:

- a) H2 = per l'altezza delle recinzioni secondo NTA del Piano delle Regole;
- b) Ds1 = m 5,00 salvo distanze maggiori per esigenze di potenziamento della viabilità o rispetto d'allineamenti preesistenti di valore storico ambientale;
- c) Ds2 = m 5,00
- d) Ds3 = m 10,00

#### **9. Indirizzi per i Piani attuativi:**

- a) In tutte le aree P.I.I., in presenza di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, la S<sub>lp</sub> è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, pedane, gazebo e spazi pedonali e di sosta arredati e coperti. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della S<sub>lp</sub> della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. Tali spazi e/o strutture non dovranno comunque inficiare o essere ostative al regolare passaggio ciclo-pedonale pubblico o essere in contrasto con le vigenti normative di sicurezza stradale ed abbattimento barriere architettoniche.
- b) La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.

b) Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

d) Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza aperte.

e) Gli accordi o le convenzioni di intervento potranno essere estesi anche a più ambiti o a parti di essi e ad aree non contigue agli stessi, in tutto o in parte edificate, o da destinare a nuova edificazione.

f) Nel caso di cambio di destinazione d'uso (qualora ammissibile) con o senza opera da attività produttiva ad altro, dovranno essere congruamente rivalutati e ricalcolati gli spazi e le aree per attrezzature e servizi di utilizzo pubblico secondo le nuove destinazioni d'uso e/o attività a termine di vigente normativa in materia.

#### **Art. 15. Prescrizioni per i Piani Attuativi in aree di trasformazione/espansione a destinazione non residenziale A.T.P. –A.T.C.-A.T.S.A.**

1. Caratteri generali: le porzioni di territorio identificate con le lettere "A.T." – (ambiti di trasformazione urbanistica) – interessano le nuove aree ed ambiti di trasformazione dei suoli previste dal documento di piano con attività a destinazione non residenziale poste in aderenza ad ambiti già consolidati o in ambiti di nuova previsione.
2. Si tratta di aree per le quali gli indici di zona/ambito potranno essere consolidati nella successiva fase della definizione interlocutoria tra Amministrazione Comunale e proponente l'iniziativa di realizzazione sull'area.
3. Per tali aree, ove incluse in ambiti strategici, Normativa specifica per gli ambiti strategici detta norme specifiche in relazione a destinazioni, indici di edificabilità ed altre prescrizioni particolari, che, ove espresse, prevalgono sulla disciplina generale contenuta nel presente articolo.
4. Le aree classificate con le lettere "A.T." sono costituite da ambiti di rilevanza urbana e territoriale tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano, individuati numericamente in cartografia e disciplinati singolarmente; la loro attuazione è volta al completamento ed integrazione urbanistica del paese consolidato.
5. Il vincolo di non monetizzazione dei parcheggi per le medie strutture di vendita è fissato sino alla percentuale minima di reperimento del 100%.
6. Destinazione principale: terziario/direzionale/commerciale A.T.C.
  - a) uffici, banche, studi professionali;  
Sedi di: associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;

Attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

Esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita

b) Destinazioni complementari/compatibili:

attività paracommerciali; laboratori tecnico-scientifici di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; magazzini, piattaforme per la distribuzione delle merci e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

**7. Destinazione principale: produttivo A.T.P.**

a) industria e artigianato;

Officine;

Magazzini, piattaforme per la distribuzione delle merci ed attività logistiche connesse;

Depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;

b) Destinazioni complementari/compatibili:

Uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico, urbani e territoriali;

**8. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali A.T.S.A.**

a) per l'istruzione e la formazione;

Culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari;

Religiosi;

Tempo libero, ricreazione, sport;

Parchi e giardini pubblici, oasi ecologiche;

Cimiteri;

Quartieri fieristici permanenti e spazi espositivi non permanenti;

Commercio su aree pubbliche in mercati e posteggi singoli;

Piazze;

Aree per spettacoli viaggianti;

Isole pedonali e percorsi ciclopedonali;

Viabilità, mobilità e linee di trasporto;

Piattaforme ecologiche;

Piattaforme per la distribuzione delle merci;

Ostello/ospedale animali/agriturismi;

Ricoveri per anziani;

Strutture per la divulgazione della cultura :eco-musei,fattorie didattiche,altro;

Servizi tecnologici e impiantistici, compresi quelli di sottosuolo;

Servizi dello Stato; servizi a carattere regionale e provinciale;

b) Destinazioni complementari/compatibili:

Residenza/ricettivo sociali e di servizio; B & B; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande ed attività paracommerciali; sedi di associazioni di natura culturale, sociale e simili;

**9. Destinazioni non ammissibili per le zone A.T.P.-A.T.C.-A.T.S.A.-:**

- a) in generale le destinazioni che comportino disturbo acustico o altamente inquinanti o che presentino difficoltà di accessibilità e di parcheggio. Sono inoltre ammesse attività produttive esclusivamente di tipo a ciclo chiuso (*vale a dire con recupero, reimpiego razionale e programmato delle acque residue nelle medesime o in altre lavorazioni dello stesso complesso produttivo finalizzato all'eliminazione di scarichi di origine industriale ed alla riduzione dei rifiuti prodotti*) con esclusione di quelle attività ritenute dall'A.C. nocive e dannose o con rischio di incidente rilevante. In particolare non sono ammesse le attività industriali – ritenute nocive e dannose – per industrie di prima classe (rif. art.216 del testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i. ovvero contenute nell'elenco indicato nel D.M. 05/09/94 e s.m.i. punto c) di cui ai numeri 5-8-12-13-15-16-19-23-25-26-27-28. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare, (prima della disamina/approvazione della relativa pratica edilizia), la possibilità di escludere dall'ammissibilità quelle attività produttive e/o industriali ritenute in contrasto con la compatibilità e sostenibilità ambientale previste nel territorio di Polaveno.

**10. Parametri edificatori:**

I parametri e gli indici sono quelli stabiliti per ogni singolo ambito perimetrato allegato al presente documento con specifiche schede.

a) Per gli A.T.P., (destinazione produttiva):

a.1) Rapporto di copertura: 60% della Superficie territoriale;

a.2) H1: 10,50 m con un massimo di 3 piani fuori terra.

a.3) % lotto a parcheggi e verde =  $\geq$  10% di SLP

a.4) E' consentita la realizzazione di un alloggio residenziale, accessori compresi, solo per il proprietario o il personale dirigente e/o di custodia nei seguenti limiti:

a.4.1) fino a 200,00 mq. di SLP per slp inferiori a 20.000 mq;

a.4.2) Max = 1% di SLP per slp superiori a 20.000 mq.

a.5) attrezzature e servizi di uso pubblico aggiuntivi:

dotazione aree a parcheggi pubblici da cedere a margine della Sf = 1 mq ogni 10 mq di Slp

b) Per gli A.T.C., (destinazione commerciale/terziaria):

- b.1)  $H1 = m 10,50$  con un max di 3 piani fuori terra;
- b.2)  $\mu t = da 0,80$  a  $1,20$  mq/mq
- b.3)  $Af = \%$  lotto a verde  $= \geq 20\%$  di Slp
- b.4)  $Sc = max 40\%$  della Sf (lotto)
- b.5) attrezzature e servizi di uso pubblico:
  - b.5.1) dotazione parcheggi per strutture fino a mq.600,00 di Slp = min 100% di Slp
  - b.5.2) dotazione parcheggi per strutture oltre mq.600,00 di Slp = min 200% di Slp
- b.6) E' consentita la realizzazione di un alloggio residenziale, accessori compresi, solo per il proprietario o il personale dirigente e/o di custodia nei seguenti limiti:
  - b.6.1) fino a 200,00 mq. di SLP per slp inferiori a 20.000 mq
  - b.6.2) Max = 1% di SLP per slp superiori a 20.000 mq
- b.7) Il vincolo di non monetizzazione dei parcheggi per le medie strutture di vendita è fissato sino alla percentuale minima di reperimento del 100%.
- c) Per gli A.T.S.A., (destinazione attrezzature e servizi):
  - c.1) secondo le NTA del Piano dei Servizi
- d) Per tutte le porzioni di territorio classificate con le lettere A.T.P.-A.T.C.-A.T.S.A.-:
  - d.1)  $H2 =$  per l'altezza delle recinzioni secondo NTA del Piano delle Regole;
  - d.2)  $Ds1 = m 7,50$  salvo distanze maggiori per esigenze di potenziamento della viabilità o rispetto o pertinenze stradali
  - d.3)  $Ds2 = m 5,00$
  - d.4)  $Ds3 = m 10,00$

#### 11. Indirizzi per i Piani attuativi:

- a) La realizzazione di medie strutture di vendita dovrà comportare interventi d'integrazione dei sistemi commerciali nelle zone limitrofe, esistenti o di previsione, in modo da realizzare una presenza commerciale integrata.
- b) In tutte le aree A.T.P.-A.T.C.-A.T.S.A.-, in presenza di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, la Slp è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, pedane, gazebo e spazi pedonali e di sosta arredati e coperti. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della Slp della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. Tali spazi e/o strutture non dovranno comunque inficiare o essere ostative al regolare passaggio ciclo-pedonale pubblico o essere in contrasto con le vigenti normative di sicurezza stradale ed abbattimento barriere architettoniche.
- c) Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza aperte.

- d) Gli accordi o le convenzioni di intervento potranno essere estesi anche a più ambiti o a parti di essi e ad aree non contigue agli stessi, in tutto o in parte edificate, o da destinare a nuova edificazione.

### **Titolo III: Contenuti e prescrizioni per il Piano dei Servizi,**

#### **Piano delle Regole e Piani di Settore**

##### ***Capo 1: Piano dei Servizi***

#### **Art. 16. Il Piano dei Servizi**

1. Il piano dei servizi assume quale finalità quella di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
2. Valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di piano le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi di attuazione.
3. Il Piano dei Servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:
  - a) raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi;
  - b) realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.
4. Il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del piano delle regole, salvo che non siano formulate nella presente normativa indicazioni specifiche prevalenti.
5. Eventuali modifiche al Piano dei Servizi, (ad esclusione di quanto previsto dal comma 15 dell'art.9 della L.R. 12/05 e s.m.i.), 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. 17. Prescrizioni per il Piano dei Servizi**

1. Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni in relazione e con riferimento a:
  - a) servizi pubblici;
  - b) strutture lineari (strade, piste ciclabili, corridoi ecologici, corsi d'acqua, ecc) ed attrezzature;

c) interventi di pubblica utilità proposti da privati.

2. Il Piano dei Servizi:

a) recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dall' articolo 8;

b) definisce le aree per servizi all'interno degli ambiti di trasformazione/strategici e definisce le altre aree per il completamento della dotazione complessiva dei servizi;

c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;

d) definisce un complesso di aree (comprese quelle di cui al precedente punto b) atte a portare l'indice di dotazione comunale di aree per servizi al valore superiore a quello indicato dalla L.R. 12/05 e s.m.i. e pari a 18,00 mq/ab.;

e) indica come prioritari i servizi compresi all'interno di ambiti strategici o di trasformazione e di Piani Attuativi;

f) definisce analiticamente i servizi di cui al punto b), operando anche variazioni sia di localizzazione sia di estensione, rispetto alla previsione del presente Documento di Piano quando ciò contribuisca alla loro rapida attuazione;

g) definisce per le aree destinate a servizi o a viabilità l'eventuale indice di compensazione;

h) individua le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e localizza quelle che, tramite incentivi ed accordi con i conduttori del fondo sono in grado di svolgere funzioni di aree e verde urbano, definendo i contenuti di convenzione utili alla loro attivazione;

i) indica le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del P.G.T..

3. Il Piano dei Servizi verifica inoltre l'adeguatezza della previsione dei servizi, tra quelli già previsti ma non ancora attuati, e propone un'eventuale diversa collocazione degli stessi. Analogamente il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti di quelli già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.

4. Il Piano dei Servizi nel provvedere alla localizzazione di nuovi servizi di progetto procede con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà, se possibile, di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente alla vita dei cittadini.

5. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il Piano si avvarrà, nella misura massima possibile dei meccanismi di compensazione, ricorrendo, ove ciò non fosse possibile per qualunque ragione alle acquisizioni delle aree, a termini di legge, anche attraverso l'istituto dell'esproprio.

6. Per gli impianti di distribuzione di carburante il Piano dei Servizi, ai sensi del D.Lgs. 11 Febbraio 1998, n. 32 e s.m.i. e del Regolamento Regionale vigente (L.R. 24/2004 e L.R.25/2008),

stabilisce una specifica normativa, individuando strade e fasce stradali in cui consentire il mantenimento degli impianti esistenti e la realizzazione di nuovi impianti, limitandone la localizzazione in alcune aree e zone di Piano e prescrivendo puntuali modalità di convenzionamento ai fini di tutela paesistica ed ambientale.

## ***Capo 2: Piano delle Regole***

### **Art. 18. Il Piano delle Regole**

#### 1. Il piano delle regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità stimate dal piano;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e nell'eventualità a rischio di incidente rilevante;
- d) persegue il contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione e di completamento della zona urbanizzata esistente,
- e) persegue la realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali
- f) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
  - f.1) il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP, del PAI e le D.G.R. applicative in materia;
  - f.2) l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e gli interventi di trasformazione urbana, programmi di recupero urbano (PRU) o programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST).
- g) individua:
  - g.1) le aree destinate all'agricoltura;
  - g.2) le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche;
  - g.3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

#### 2. Eventuali modifiche al Piano delle Regole che incidono sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di

Piano, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

### **Art. 19. Prescrizioni per il Piano delle Regole**

1. Il piano delle regole:

- a) recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dall' art. 8;
- b) individua all'interno delle previsioni del P.G.T. relative alle aree sistema quelle che per limitata dimensione, per particolare collocazione all'interno del tessuto consolidato, per forma geometrica che ne limita sensibilmente l'utilizzazione o per altre ragioni possono essere assoggettate direttamente ad uno strumento attuativo, ne determina la conformazione fissandone i parametri e gli indici;
- c) recepisce le indicazioni contenute nella tavola relativa alla carta ambientale – rete ecologica comunale e relative norme tecniche di attuazione;
- d) individua, sulla base della valutazione delle destinazioni in atto o previste, del loro contesto ambientale e di ogni altro elemento utile, le aree pubbliche o da acquisire su cui possono essere ricollocate le volumetrie derivanti dai meccanismi di compensazione.

2. Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone Antiche), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.

3. Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) per la determinazione di: oneri e contributi; valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard; incentivi inerenti la qualità degli interventi.

4. Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande e attività paracommerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, in recepimento delle prescrizioni di legge nazionali e regionali sul commercio, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle varie zone, salvo indicazioni di maggior dettaglio inserite nelle normative di ambito strategico, nei piani attuativi o nei piani di settore.

### ***Capo 3: Piani di settore***

#### **Art. 20. Piani di Settore**

1. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati il P.G.T. si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:
  - a) Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell'articolo 8, c.3 del D.LGS 31 Marzo 1998, n.114 e s.m.i. e della vigente normativa regionale in materia e Piano Urbano Commerciale Comunale;
  - b) Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla L.R. 24 Dicembre 2003, n.30 e s.m.i.
  - c) Piano di localizzazione delle rivendite di giornali e riviste, di cui alla L. 13 Aprile 1999, n. 108, D.Lgs 24 Aprile 2001, n.170 e DCR 10 Luglio 2002, n.549 e s.mi.;
  - d) Piano Comunale Lotta Inquinamento Luminoso ai sensi L.R. 27 Marzo 2000, n.17 e s.m.i.,
  - e) Piano Cimiteriale Comunale;
  - f) Piano Comunale della Mobilità;
  - g) Piano Urbano Commerciale Comunale;
  - h) Piano Comunale Storico Archeologico (se presenti zone di interesse archeologico rilevante);
  - i) Piano Comunale di Zonizzazione Acustica;
  - j) Piano Comunale Illuminazione Pubblica;
  - k) Piano Energetico Comunale;
  - l) Piano Comunale delle antenne radio-base per telefonia cellulare o ripetitori per TV/radio.
2. In particolare il P.U.G.S.S. e la Legge Regionale 12 Dicembre 2003, n.26 e s.m.i. individuano le direttrici di sviluppo delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere Pubbliche. Il Piano dei Servizi indica, anche con specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del P.G.T..
3. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di Settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel P.G.T., costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.
4. I piani di settore di cui al precedente comma1 non presenti nei documenti del P.G.T. dovranno essere predisposti dall'A.C. successivamente all'approvazione del presente P.G.T..

#### ***Capo 4: Direttive per costruzioni ed opere esistenti ed elementi ad elevato impatto ambientale***

##### **Art. 21. Piani Attuativi vigenti, costruzioni ed opere esistenti**

1. I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente P.G.T., comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
2. Sono inoltre recepiti dal P.G.T.:
  - a) permessi di costruire già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 e s.m.i., dallo Sportello unico per l'Edilizia;
  - b) Progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
  - c) Accordi di Programma (se presenti);
  - d) Programmi Integrati di Intervento (se presenti);
  - e) Progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente P.G.T. (se presenti).
3. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, **in contrasto con le destinazioni funzionali di zona**, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la Slp.
4. Sono invece consentiti, ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto (ad eccezione delle attività R.I.R. – ai sensi del D.M.LL.PP. 9 maggio 2001 – esistenti alla data di adozione del presente Piano) e degli impianti tecnologici esistenti di interesse pubblico, ristrutturazioni, in attesa dell'adeguamento alle previsioni di P.G.T. e fermo restando specifica verifica di compatibilità ambientale.
5. Per le costruzioni già esistenti, con destinazione conforme a quella prevista dal P.G.T. e con capacità edificatoria eccedente quella ammessa, sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della Slp esistente, per necessità subentrante successivamente all'ultimazione delle costruzioni stesse.
6. Le opere abusive, **condonate ai sensi di legge**, possono essere oggetto di interventi di adeguamento al P.G.T. e di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

##### **Art. 22. Elementi ed impianti ad elevato impatto ambientale**

1. Gli impianti di cui al D.Lgs. 3 Aprile 2006, n.152 e s.m.i. esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., regolarmente autorizzati secondo le procedure di legge, dovranno rispettare le

prescrizioni regionali in materia. L'individuazione di aree per ulteriori impianti o per la delocalizzazione di quelli esistenti sarà effettuata all'interno degli ambiti appositamente individuati dal Piano, previa convenzione che detti: tempi di validità dell'autorizzazione; caratteristiche di mitigazione ambientale; modalità di ripristino del sito originario.

3. La localizzazione, le caratteristiche e la proposta di intervento delle antenne radio-base per telefonia cellulare e in generale degli impianti caratterizzati da emissioni elettromagnetiche dovrà essere accompagnata da elaborati e relazione, che consentano la verifica della sensibilità del sito dove si propone l'impianto, ai sensi della legislazione vigente.
4. Per gli impianti di distribuzione di carburante il Piano delle Regole, ai sensi del D.Lgs. 32/1998 e s.m.i. e del Regolamento Regionale vigente, disciplina una specifica normativa, individuando strade e fasce stradali in cui consentire il mantenimento degli impianti esistenti e la realizzazione di nuovi impianti, limitandone la localizzazione in alcune aree e zone di Piano e prescrivendo puntuali modalità di convenzionamento ai fini di tutela paesistica ed ambientale.
5. La localizzazione di eventuali nuovi insediamenti R.I.R. è consentita solo:
  - a) in aree esterne al centro abitato, così come individuato, ai sensi dell'articolo 17 della L. 6 Agosto 1967, n.765;
  - b) nel rispetto delle prescrizioni di cui alla legislazione vigente.
6. Si recepiscono le indicazioni e le proposte migliorative in tema ambientale di mitigazione e compensazione proposte dagli Enti in seno alla disamina dello studio di V.A.S..

#### **Titolo IV: Direttive ed indirizzi**

##### ***Capo 1: Direttive ed indirizzi Piano dei Servizi, Piano delle Regole, Piani Attuativi***

#### **Art. 23. Direttive ed indirizzi per il Piano dei Servizi**

1. Vengono qui di seguito indicate le direttive ed indirizzi, intesi come politiche che il Piano dei servizi deve porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dall'articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del piano.
2. Le politiche individuate per il Piano dei Servizi possono essere ricondotte a tre filoni principali:
  - a) politiche rivolte al sistema della mobilità;
  - b) politiche rivolte al sistema insediativo;
  - c) politiche rivolte al sistema ambientale.
3. Politiche per il sistema della mobilità:
  - a) Contenimento traffico privato nel centro storico;
  - b) Organizzazione rete di mobilità ciclopedonale;

#### 4. Politiche per il sistema insediativo:

- a) Favorire la possibilità per ciascuno di trovare in paese risposte alle proprie esigenze di qualità di vita;
- b) Perseguire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica;
- c) Sostenere il nuovo ruolo di Polaveno nel contesto del SUS (ambito territoriale) n°4 della Valletrompia e n°3 della Franciacorta-Sebino;
- d) Garantire un adeguato livello qualitativo dell'offerta;
- e) Creare luoghi con forti centralità di servizi e commerciali nei centri di vita e nelle frazioni;
- f) Porre attenzione alle esigenze sia degli operatori sia dei cittadini;
- g) Rinnovare e rilanciare i sistemi commerciali urbani esistenti;
- h) Curare l'inserimento paesistico delle trasformazioni;
- i) Favorire la riconversione e la riqualificazione delle aree dismesse;
- j) Operare per il contenimento del consumo di suolo libero;
- k) Tutelare e valorizzare il patrimonio storico, architettonico;

#### 5. Politiche per il sistema ambientale:

- a) Promuovere il disinquinamento e il recupero ambientale delle acque inquinate;
- b) Operare per il contenimento del rischio di esondazione e controllo e tutela del reticolo idrico;
- c) Tutelare la qualità dei terreni e della falda;
- d) Operare per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi;
- e) Incrementare le superfici boscate;
- f) Individuare e censire le aree di elevato valore naturalistico;
- g) Valorizzare gli ambiti di rive, rogge e corsi d'acqua come corridoi naturalistici;
- h) Assumere il sistema del verde come punto di riferimento per la riorganizzazione paesaggistica delle frazioni e del capoluogo;
- i) Tutelare, recuperare e valorizzare il complesso degli elementi che costituiscono il patrimonio storico, architettonico, paesistico e ambientale in particolare entro i nuclei antichi.

### **Art. 24. Direttive ed indirizzi per il Piano delle Regole**

1. Vengono qui di seguito indicate le direttive ed indirizzi, intesi come politiche che il Piano delle Regole deve porre in atto, provvedendo anche ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dall'articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del piano.

2. Le politiche individuate per il Piano delle Regole possono essere ricondotte a tre filoni principali:
  - a) politiche rivolte al sistema della mobilità;
  - b) politiche rivolte al sistema insediativo;
  - c) politiche rivolte al sistema ambientale.
3. Politiche per il sistema della mobilità:
  - a) razionalizzazioni connessioni di scala sovracomunale;
  - b) inserimento ambientale e territoriale delle infrastrutture.
4. Politiche per il sistema insediativo:
  - a) favorire la possibilità per ciascuno di trovare in paese risposte alle proprie esigenze di qualità di vita con rilevante aumento di confort abitativo in ambito residenziale;
  - b) sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica;
  - c) adeguato livello qualitativo dell'offerta;
  - d) attenzione alle esigenze sia degli operatori che dei cittadini;
  - e) sostegno all'insediamento di attività con elevato contenuto tecnologico;
  - f) inserimento paesistico delle trasformazioni;
  - g) riconversione e riqualificazione delle aree dismesse;
  - h) tutela e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico;
5. Politiche per il sistema ambientale:
  - a) riduzione delle emissioni di gas climalteranti;
  - b) diffusione utilizzo di tecnologie innovative e alternative;
  - c) Razionalizzazione di elettrodotti e altri impianti a rete;
  - d) Contenere esposizione rispetto ad aree industriali a rischio;
  - e) Contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosfera, acustico e campi elm);
  - f) Disinquinamento e recupero ambientale delle acque inquinate;
  - g) Riduzione della quantità di rifiuti e ottimizzazione gestione rifiuti;
  - h) Gestione dei rifiuti pericolosi e/o ingombranti;
  - i) Contenimento del rischio di esondazione;
  - j) Tutela della qualità dei terreni e della falda;
  - k) Contenimento del rischio geologico ed idrogeologico;
  - l) Realizzazione di un sistema continuo di aree verdi;
  - m) Valorizzare gli ambiti di rive, roggie e corsi d'acqua come corridoi naturalistici.

## **Art. 25. Direttive ed indirizzi per i Piani Attuativi**

1. Vengono qui di seguito indicate le direttive ed indirizzi, intesi come politiche che i Piani Attuativi devono porre in atto, provvedendo anche ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dall'articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del piano. Le politiche individuate per i Piani Attuativi possono essere ricondotte a tre filoni principali:
  - a) politiche rivolte al sistema della mobilità;
  - b) politiche rivolte al sistema insediativo;
  - c) politiche rivolte al sistema ambientale.
2. Per un "Paese di tutti" che favorisca la possibilità a ciascuno di trovare in paese risposte alle proprie esigenze di qualità di vita e consentire un'elevata qualità di permanenza garantendo:
  - a) Risposta ai fabbisogni emergenti: giovani coppie, nuova composizione nuclei famigliari, elevata percentuale anziani;
  - b) Realizzazione di punti di centralità in ogni frazione;
  - c) Verifica e integrazione tra servizi pubblici e servizi privati esistenti;
  - d) Garantire una sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica anche per i diversamente abili;
  - e) Priorità alla trasformazione dell'esistente, recuperando caratteri ambientali nell'edificato;
  - f) Accessibilità dei servizi anche a scala ciclo-pedonale.
3. Per garantire un adeguato livello qualitativo dell'offerta:
  - a) Cura della dotazione di aree a verde, connessioni anche ciclopedonali, e altri servizi;
  - b) Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici e altri parametri edilizi);
  - c) Cura della compatibilità ambientale degli interventi;
  - d) Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto;
  - e) Evitare la contemporanea presenza di tipologie abitative troppo differenti tra di loro (es per altezza);
  - f) Evitare gli usi impropri (quali depositi, discariche);
  - g) Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle già esistenti.
4. Per la creazione di luoghi con forti centralità commerciali nel centro o nei quartieri:
  - a) Creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività paracommerciali, funzioni culturali e del tempo libero);
5. a) Per il rinnovo e il rilancio dei sistemi commerciali urbani esistenti:
  - a.1) Nel centro storico gli interventi dovranno preservare l'unitarietà morfologica e tipologica.
  - b) Per l'inserimento paesistico delle trasformazioni:

- b.1) Modulazione e differenziazione degli interventi in funzione delle specifiche caratteristiche dei diversi ambiti urbani.
  - c) Per la riconversione e riqualificazione delle aree dismesse:
    - c.1) Progetti di riconversione coerenti con i caratteri del contesto edificato;
  - d) Per il contenimento del consumo di suolo libero:
    - d.1) Cura della qualità del verde e della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti;
    - d.2) Potenziamento di filari e altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche.
6. Per la tutela dei cittadini:
- a) Evitare l'interferenza con le linee elettriche aeree ed eventualmente prevedere l'interramento di elettrodotti esistenti in situazioni di interazione con ambiti urbani e paesaggistici;
  - b) Sviluppare l'utilizzo di tecnologie innovative e promuovere l'uso di fonti rinnovabili;
  - c) Contenete l'esposizione a fattori inquinanti (atmosferaico, acustico e campi elettromagnetici)
  - d) Promuovere una corretta progettazione architettonica degli edifici
  - e) Ridurre le emissioni di gas responsabili di alterazione del clima

## **Titolo V: Rete Ecologica**

### ***Capo 1: Rete Ecologica Comunale***

#### **Art. 26. Direttive ed indirizzi in tema di salvaguardia e tutela ambientale. Rete ecologica comunale**

1. Nel territorio comunale di Polaveno non sono presenti aree protette (parchi regionali o naturali regionali, riserve, siti di Rete Natura 2000, PLIS) né alberi monumentali.

#### ***Rete Ecologica***

2. Con la D.G.R. 8515 del 26 Novembre 2008 vengono approvati il Documento di Rete Ecologica Regionale e le linee di indirizzo "*Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*"; queste ultime definiscono le modalità di recepimento, a livello di pianificazione locale, degli elementi di Rete Ecologica individuati da Regione e Provincia, le relazioni che intercorrono tra la Rete Ecologica Comunale (REC) e le componenti del Piano di Governo del Territorio, le strategie di attuazione della REC a livello puntuale.

La stessa D.G.R. specifica quali elaborati tecnici, relativi alla Rete Ecologica Comunale, devono essere forniti contestualmente ai documenti del PGT, sia come supporto all'iter decisionale, sia per esplicitare come gli obiettivi di Rete Ecologica siano stati recepiti nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi. Nello specifico la D.G.R., al punto 5.4, richiede:

- a) uno Schema di REC che consenta il raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area

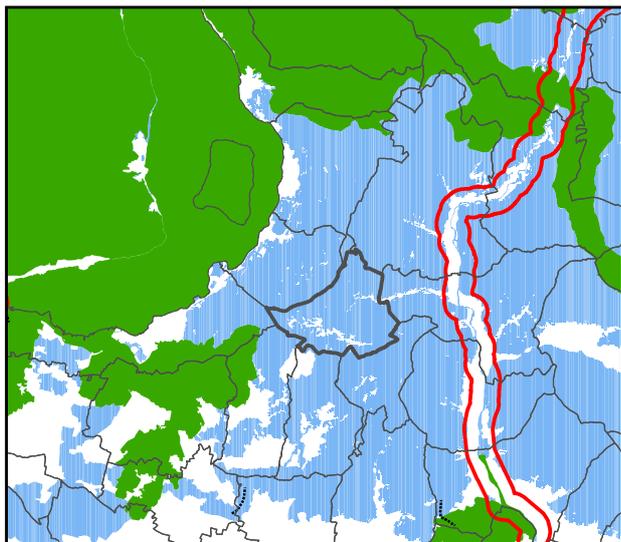
vasta (scala di riferimento 1: 25 000), da produrre a supporto del DdP; lo schema dovrà rendere conto delle relazioni spaziali di interesse per la rete ecologica con i Comuni contermini;

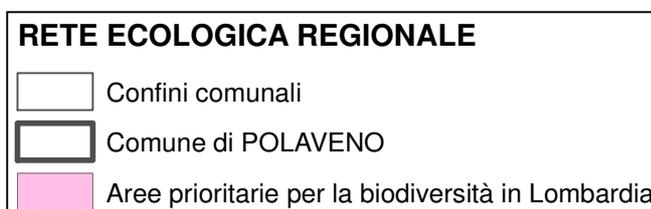
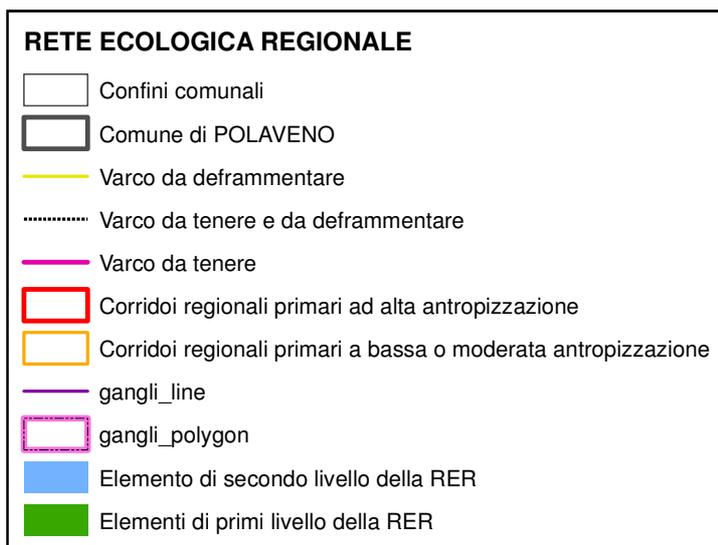
b) una Carta della Rete Ecologica Comunale ad un sufficiente dettaglio (scala di riferimento 1: 10 000) da produrre a supporto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

3. Ai fini di un corretto inquadramento delle reti ecologiche di area vasta vengono rappresentati alcuni stralci della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica della Provincia di Brescia. Vista la scarsa complessità della rete ecologica nel comune di Polaveno, l'elevata naturalità del territorio comunale ed il limitato numero di ambiti di trasformazione previsti dal PGT, non si ritiene significativo un ulteriore approfondimento a scala di maggior dettaglio.
- In tema ambientale, si recepiscono le indicazioni e le proposte migliorative di mitigazione e compensazione proposte dagli Enti in seno alla disamina dello studio di V.A.S..

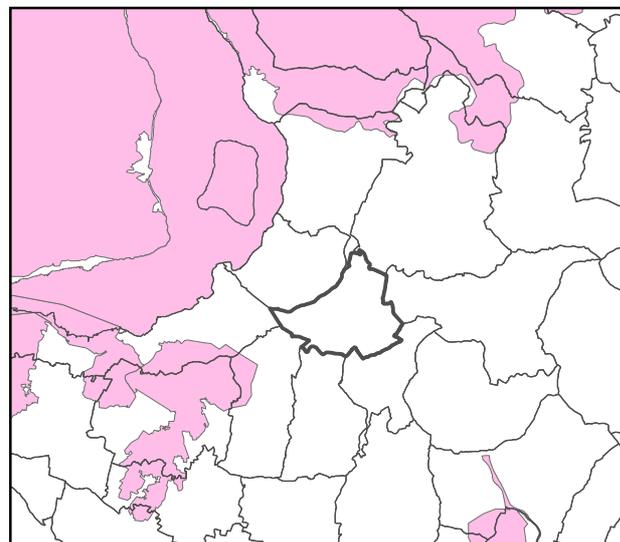
### ***Rete Ecologica Regionale***

4. Il progetto di individuazione della “Rete Ecologica Regionale – Alpi e Prealpi Lombarde”, approvato con DGR 10962 del 30-12-2009, è stato sviluppato in due fasi:
- a) Fase 1 (aprile - luglio 2009): individuazione delle “Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde”;
- b) Fase 2 (luglio – dicembre 2009): individuazione degli elementi e definizione della “Rete Ecologica Regionale” nel settore alpino e prealpino, predisposizione della relazione di sintesi, della cartografia e delle schede descrittive dei settori.
5. Il comune di Polaveno ricade nel Settore 131 BASSA VAL TROMPIA della RER e non è interessato da Aree prioritarie per la biodiversità in Lombardia; si tratta di settori importanti in un'ottica di rete ecologica in quanto sono localizzati in un'area di collegamento tra le aree sorgente di biodiversità delle Alpi e Prealpi lombarde e la Pianura Padana.
6. Il territorio comunale è interamente classificato come *Elemento di secondo livello della RER*; l'importante ruolo degli Elementi di secondo livello consiste nel mantenere la connessione ecologica tra gli Elementi di primo livello.





**Figura 1:** Rete Ecologica Regionale – elaborazione GIS di shape file regionali scaricati dal geoportale. Fonte Dati: [www.cartografia.regione.lombardia.it](http://www.cartografia.regione.lombardia.it)



**Figura 2:** Rete Ecologica Regionale: Aree prioritarie per la biodiversità – elaborazione GIS di shape file regionali scaricati dal geoportale. Fonte Dati: [www.cartografia.regione.lombardia.it](http://www.cartografia.regione.lombardia.it)

regionali scaricati dal geoportale. Fonte Dati: [www.cartografia.regione.lombardia.it](http://www.cartografia.regione.lombardia.it)

Si riportano di seguito le indicazioni per l’attuazione della RER relative al Settore 131 tratte da [RER\\_settore\\_Alpi\\_e\\_Prealpi\\_lombarde.pdf](#)

## 7. INDICAZIONI PER L’ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

- a) *Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività in particolar modo verso S e verso N lungo il Corridoio primario del Fiume Mella, trattandosi di un settore di ‘confine’ tra la Pianura Padana a S e le Prealpi a N che possono avere un ruolo importante in termini di area sorgente per molte specie.*
- b) *Favorire la realizzazione di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività, in particolare lungo la strada 345 della Val Trompia (ad es. sottopassi faunistici, ove opportuno). Evitare l’inserimento di strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di deframmentazione.*
- c) Il reticolo idrografico dei torrenti deve considerarsi elemento fondamentale al mantenimento della connettività ecologica.
- d) Ove opportuno, favorire interventi di messa in sicurezza di cavi aerei a favore

dell'avifauna, ad esempio tramite:

d.!) *interramento dei cavi;*

d.2) *apposizione di elementi che rendono i cavi maggiormente visibili all'avifauna (boe, spirali, birdflight diverters).*

**e) Elementi di secondo livello:**

*Conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli; conservazione della continuità territoriale; interventi di deframmentazione dei cavi aerei che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria; mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; attuazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone); incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti prativi; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali; regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie, per evitare il disturbo alla fauna selvatica.*

**Rete ecologica provinciale**

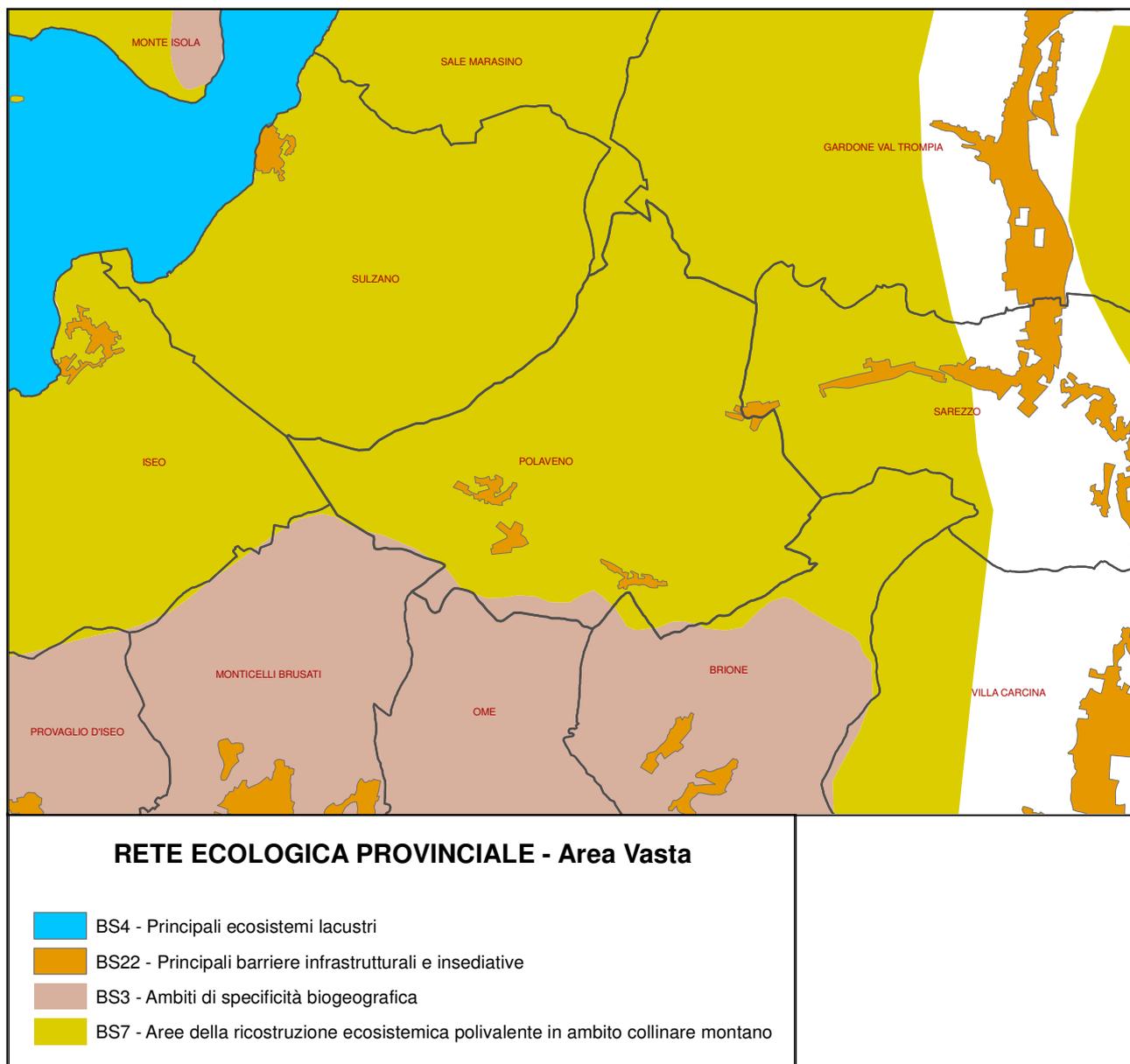


Figura 3: Rete Ecologica della Provincia di Brescia. Elaborazione GIS di shape file trasmessi dalla Provincia.

8. Lo studio di Rete Ecologica della Provincia di Brescia, che costituisce un piano di settore del PTCP, individua per il comune di Polaveno (Tav 18), i seguenti elementi (Tavola “Rete Ecologica Provinciale”):
- a) BS3 - Ambiti di specificità biogeografica
  - b) BS7 - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito collinare montano
  - c) BS22 - Principali barriere infrastrutturali e insediative
9. Si tratta di un quadro molto omogeneo, praticamente caratterizzato da un unico elemento (BS7) e che non presenta situazioni particolarmente critiche, anche in relazione alla scarsa popolosità del territorio; l’unico elemento di rilievo è rappresentato dalla zona sud del territorio comunale che è lambita dall’area di specificità geografica delle colline moreniche del Sebino e Franciacorta. L’ambiente naturale circostante è peraltro costituito quasi esclusivamente da

bosco, con pochissimi elementi di discontinuità rappresentati dagli appostamenti di caccia (con annesse radure); non si segnalano invece aree umide o altri habitat rilevanti.

Di seguito la descrizione degli elementi della rete ecologica, come definiti nello studio di settore allegato al PTCP, con i relativi obiettivi ed indicazioni gestionali.

#### **a) Ambiti di specificità biogeografica (BS3)**

Ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza accertata o potenziale di endemismi o manifestazioni naturali di elevato valore naturalistico ed ecologico intrinseco o rilevante per la provincia di Brescia.

Non necessariamente l'esistenza di SIC implica situazioni per le quali devono essere favorite maggiori connettività ecologiche; ad esempio ove vi siano elevati livelli di specificità biogeografia è piuttosto opportuno limitare flussi di materiali ed organismi teoricamente in grado di inquinare i patrimoni genetici esistenti; lo schema direttore individua tali aree, che non devono essere intese come nuove aree protette, quanto piuttosto come ambiti per i quali avviare politiche di valorizzazione specifica.

Obiettivi della Rete Ecologica:

a.1) mantenimento delle valenze naturalistiche ed ecologiche intrinseche delle aree anche in considerazione del loro ruolo ecologico rispetto alle caratteristiche degli ambiti confinanti.

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni:

a.1.1) divieto tendenziale di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito; qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;

a.1.2) conservazione di particolari habitat anche attraverso un programma di azioni materiali per il miglioramento della qualità degli habitat locali, sulla base di obiettivi di biodiversità specifici per le aree in esame;

a.1.3) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica favorendo la formazione di unità ecosistemiche per il sostegno della biodiversità;

a.1.4) tutte le azioni di trasformazione dello stato ambientale esistente dovranno valutare con particolare attenzione le possibili influenze negative delle opere previste con gli habitat degli endemismi noti e condurre specifiche indagini per l'accertamento di presenze non note sulle aree potenzialmente interessate dagli effetti delle opere.

a.1.5) attivazione di un sistema di controlli e monitoraggi sulla qualità naturalistica ed ecologica delle aree in oggetto, attraverso indicatori generali di qualità dell'ecosistema (ornitofauna, mappe licheniche ecc.), habitat di importanza specifica e specie guida (minacciate, di valore

fruitivo, infestanti).

a.2) La Provincia, in accordo con i soggetti pubblici e privati,

a.2.1) promuove specifiche azioni istituzionali (es. protocolli di intesa, o altre forme più efficaci) volte a favorire il coordinamento con il governo di altre unità della rete ecologica di ordine superiore (Rete Natura 2000);

a.2.2) promuove la formazione di consorzi forestali;

a.2.3) promuove la formazione di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale anche al fine di migliorare il sistema di relazioni delle aree protette.

a.3) Il Comune:

a.3.1) definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica di cui al precedente comma 2.

### **b) BS7 - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito collinare montano**

Nella porzione collinare e nella prima fascia montana della Provincia si ha una dominanza di elementi naturali di elevato valore naturalistico ed ecologico associati ad elementi di pressione; in tale ambito risulterà utile prevedere il mantenimento delle valenze naturalistiche ed ecologiche connotanti le aree anche in considerazione del loro ruolo di connessione con le altre aree funzionali e l'adozione di provvedimenti per il miglioramento delle funzionalità ecosistemiche e per la riduzione delle criticità.

Obiettivi della Rete Ecologica:

b.1) mantenimento delle valenze naturalistiche ed ecologiche connotanti le aree anche in considerazione del loro ruolo per gli spostamenti di animali con la matrice naturale primaria;

b.2) adozione di provvedimenti per il miglioramento delle funzionalità ecosistemiche e per la riduzione delle criticità.

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni:

b.3) divieto tendenziale di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito; qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;

b.4) conservazione di particolari habitat anche attraverso azioni materiali come ad esempio il mantenimento/recupero dei prati da sfalcio e prati pascolo in parte interessati da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva;

b.4) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica favorendo la formazione di unità ecosistemiche per il sostegno della biodiversità;

b.5) favorire la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (energia eolica, mini-idroelettrica, da biomasse), previa valutazione della compatibilità ambientale degli stessi;

b.6) attivazione di un sistema di controlli e monitoraggi sulla qualità naturalistica ed ecologica delle aree in oggetto, attraverso indicatori generali di qualità dell'ecosistema (ornitofauna, mappe licheniche ecc.), habitat di importanza specifica e specie guida (minacciate, di valore fruitivo, infestanti).

Il Comune:

b.7) definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica di cui al precedente comma 2.

### **c) Principali barriere infrastrutturali ed insediative (BS22)**

Rappresentano il complesso delle barriere alla permeabilità ecologica del territorio e sono costituite da elementi lineari come le principali infrastrutture di trasporto previste e dall'insieme delle aree urbanizzate che costituiscono barriere di tipo areale spesso diffuso che determina frammentazione di numerose aree.

#### c.1) Obiettivi della Rete Ecologica

Rendere permeabile la cesura determinata dalle suddette barriere e di condizionarne la formazione di nuove per non aggravare i livelli di frammentazione esistenti. nell'ottica di un mantenimento e/o di un recupero della continuità ecologica e territoriale .

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni

c.2) previsione di specifici interventi di miglioramento della permeabilità ; tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

Il Comune:

c.3) recepisce le disposizioni precedenti;

c.4) partecipa, singolarmente o in coordinamento con la Provincia, alla realizzazione di appositi interventi.

### **d) Ecomosaico**

Il territorio provinciale è stato interpretato in base al riconoscimento degli ecomosaici strutturanti, dove per ecomosaico si è inteso un insieme definibile spazialmente di unità ecosistemiche potenzialmente collegate sotto il profilo strutturale e/o funzionale nel quale le relazioni interne risultano più evidenti (forti) e quindi consentono di separarle da altri insiemi.

L'ecomosaico ovviamente contrae relazioni più o meno forti con gli altri ecomosaici che lo circondano ed esistono fasce di transizione tra un ecomosaico e l'altro, quindi l'apposizione

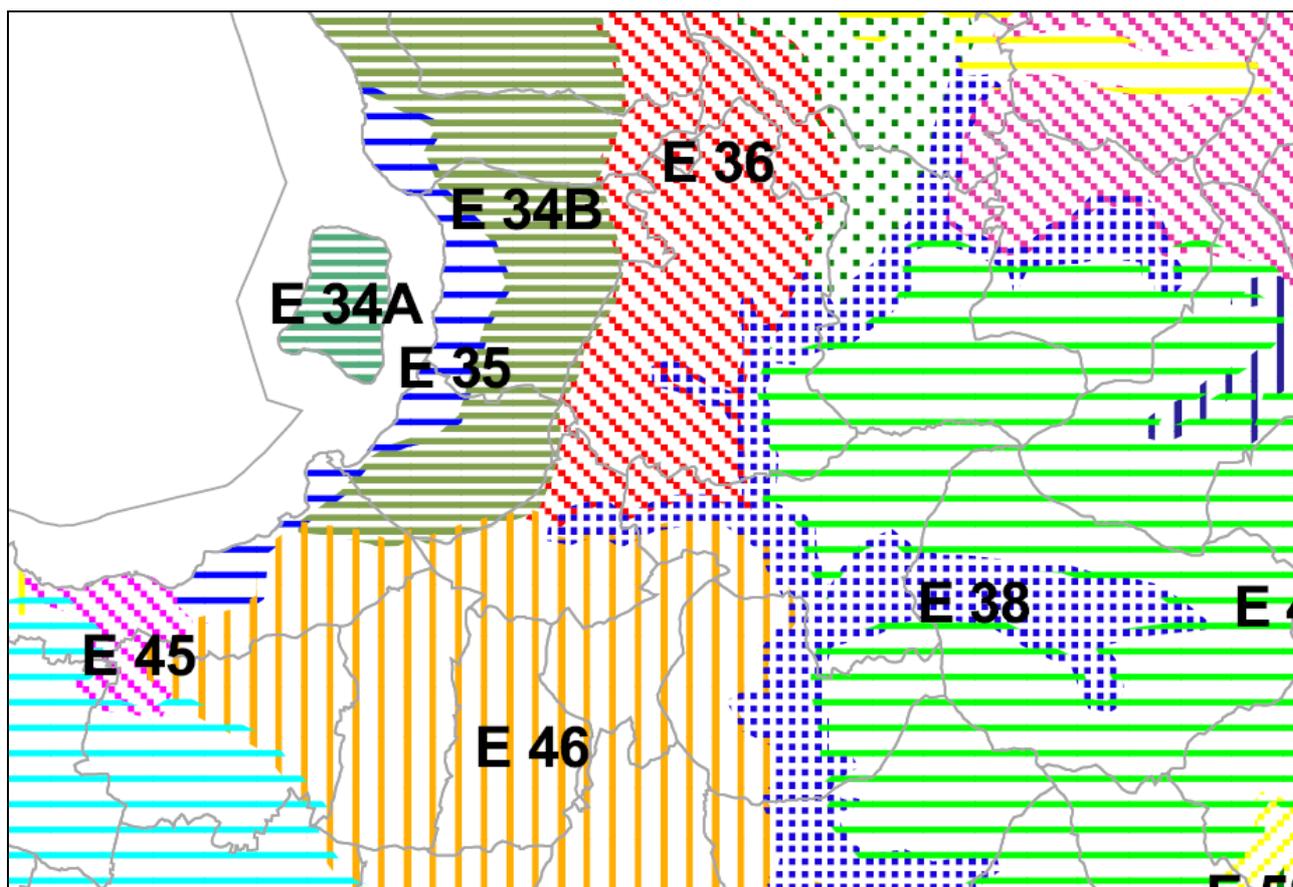
di un limite è una convenienza operativa ma deve essere considerato senza un reale significato tecnico.

Per il riconoscimento degli ecomosaici sono stati utilizzati i criteri prevalenti: fisiografico, omogeneità/eterogeneità delle unità ecosistemiche, tipologia della matrice prevalente, entità e natura delle sorgenti di pressione generate all'interno, sistemi culturali particolari, sistemi insediativi particolari.

La carta degli ecomosaici identifica gli ambiti del territorio provinciale per cui si possa riconoscere un significativo livello di unitarietà dal punto di vista del funzionamento ecologico.

Tale riconoscimento è alla base delle scelte del progetto di rete ecologica provinciale. Viceversa, ogni elemento della rete ecologica appartiene ad uno o più degli ecomosaici individuati, che ne costituiscono il contenitore naturale.

Ciascun ecomosaico interessa uno o più comuni, e potrà costituire ambito di riferimento per promuovere azioni comunali o intercomunali di riqualificazione e certificazione della sostenibilità ambientale.



Il comune di Polaveno ricade nei seguenti ecomosaici.

d.1) ECM n°34 a, b: COSTE NATURALI DEL LAGO D'ISEO E AMBITI MONTANI

COLLEGATI : Ecomosaico caratterizzato da una netta prevalenza di superfici boscate con buona presenza di prati ed altre colture. L'urbanizzazione è modesta.

d.2) ECM n°46: RILIEVI AD OVEST DELLA VAL TROMPIA: Ecomosaico connotato da rilievi in prevalenza da unità boschivi inframmezzati da prati. Vi compare una porzione di piana coltivata; l'urbanizzazione è mediamente sviluppata.

d.3) ECM n°36: SISTEMA DEI RILIEVI DEI MONTI AGOLO E GUGLIELMO: Ecomosaico prevalentemente boscato; la continuità del bosco è spesso interrotta da prati; nelle fasce più elevate predominano le praterie. La presenza di insediamenti è molto modesta.

d.4) ECM n°38: AMBITO DELLA VAL TROMPIA: Ecomosaico rappresentato dal fondo valle fortemente insediata (edificato denso, complessi industriali-commerciali di grandi dimensioni, rete infrastrutturale significativa). L'ecomosaico è inoltre caratterizzato da lunghe e strette fasce arboree ripariali.

9. Rete Ecologica Comunale: successivamente all'entrata in vigore nel nuovo strumento urbanistico, l'A.C. valuterà l'approfondimento della propria rete ecologica comunale nel rispetto delle reti ecologiche sovraordinate (Regionale e Provinciale) ed in ottemperanza a quanto previsto dalle Deliberazioni di Giunta Regionale n. 8/8515 del 26/11/2008 e n. 8/10962 del 30/12/2009.

## **Titolo VI: Azioni di Governo del Territorio**

### ***Capo 1: Direttive ed indirizzi***

#### **Art. 27. Direttive ed indirizzi per l'azione di governo dell'Amministrazione Comunale**

1. Nello svolgimento della propria azione di governo del territorio, in applicazione dei principi che stanno alla base del P.G.T., l'Amministrazione Comunale orienta le proprie azioni sulla base delle politiche individuate per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole.
2. Tali politiche si articolano negli indirizzi richiamati e riferiti rispettivamente al Piano dei Servizi, al Piano delle Regole ed ai Piani Attuativi, cui si aggiungono i seguenti indirizzi rivolti specificatamente all'azione di governo dell'Amministrazione Comunale.
3. Politiche rivolte al sistema insediativo:
  - a) salvaguardia ed incentivazione occupazionale;
  - b) promozione turistica e programmazione di eventi.
4. Politiche rivolte al sistema ambientale

5. Politiche per promuovere forme di partecipazione del cittadino nell'attuazione dei progetti della pubblica amministrazione:
  - a) coinvolgimento di organizzazioni e associazioni nell'aggiornamento del P.G.T.;
  - b) attivazione risorse sul territorio per l'attuazione degli obiettivi del P.G.T..
6. Politiche per il monitoraggio come strumento di verifica e intervento in tempo reale nella pianificazione.
7. L'Amministrazione Comunale, in funzione della propria azione di governo del territorio intrattiene rapporti con altri comuni od enti pubblici o gestori di funzioni di pubblica utilità.

## **Titolo VII: Atti correlati al P.G.T.**

### ***Capo 1: Recepimenti Studio geologico, fasce di tutela Reticolo Idrico Minore, Piani di settore***

#### **Art. 28. Recepimento Studio Geologico e le fasce di tutela del Reticolo Idrico Minore**

1. Il P.G.T. recepisce (sia nelle norme sia negli elaborati grafici) lo studio geologico e le fasce di tutela del Reticolo Idrico Minore.
2. Le infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico potranno essere realizzate in classe 4 se non altrimenti localizzabili sul territorio comunale.
3. Per gli ambiti di trasformazione, da zona industriale/artigianale in zona residenziale, inseriti nel PGT, si prescrive l'effettuazione di un'indagine preliminare con le modalità previste dall'art.242 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, colonna A, dell'allegato 5 del D.Lgs. 152/06 stesso.

#### **Art. 29. Recepimento Piani di Settore**

1. Il P.G.T. recepisce (sia nelle norme sia negli elaborati grafici) i piani di settore allegati ad esso.
2. Si recepiscono le indicazioni e/o le prescrizioni migliorative in tema ambientale di mitigazione e compensazione indicati nello studio di V.A.S.. L'adozione delle strategie di mitigazione proposte nel Rapporto Ambientale dovranno considerare il miglior aspetto attuativo, ricomprendendo quindi tutti gli accorgimenti tecnici e progettuali vincolanti, che permettano di minimizzare impatti negativi a fronte delle scelte urbanistiche ed edificatorie individuate nel Documento di Piano.

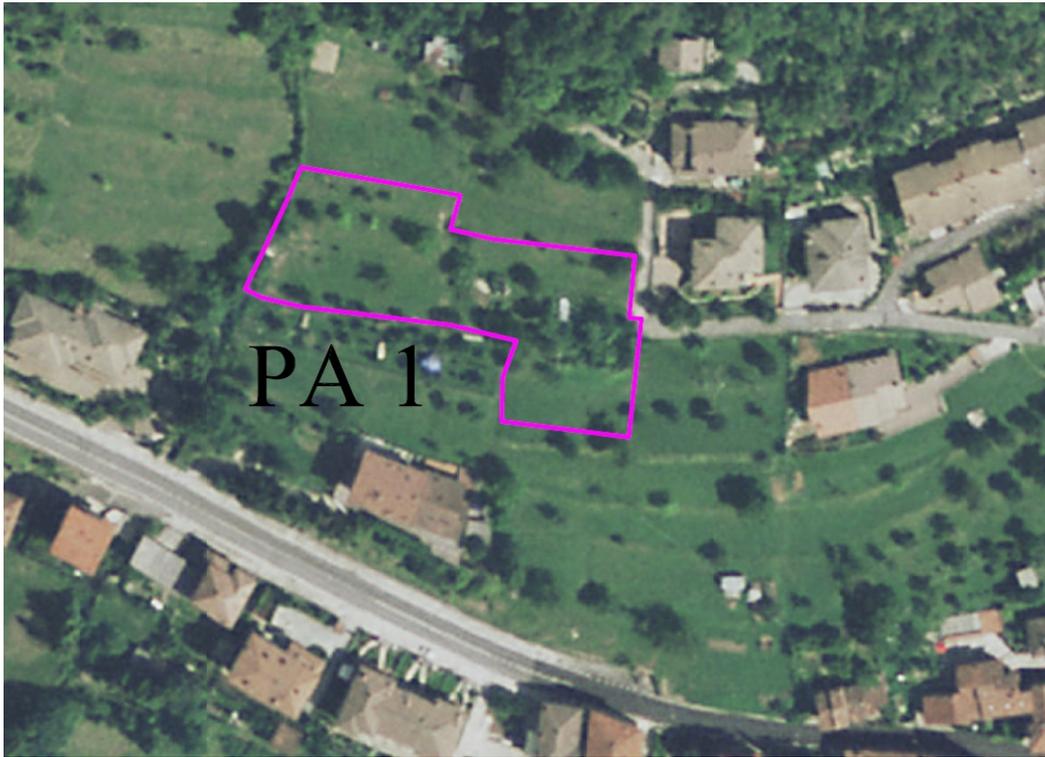
## **Titolo VIII: Schede Tecniche**

### ***Capo 1: Direttive e prescrizioni degli ambiti di espansione del P.G.T.***

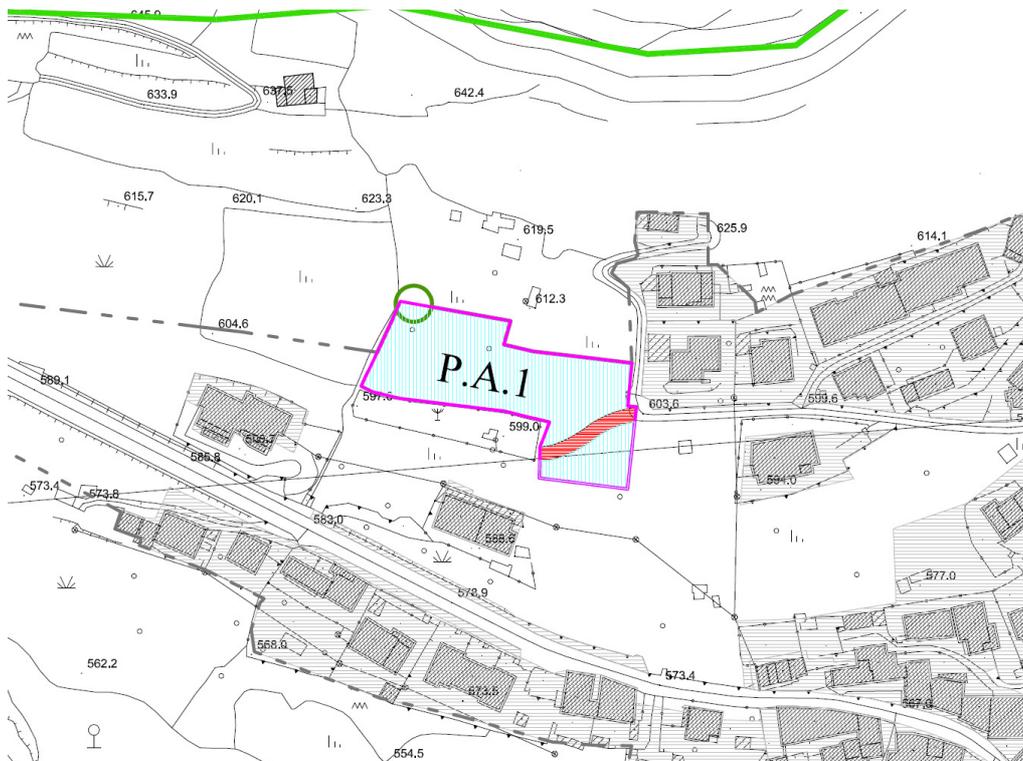
#### **Art. 30. Schede tecniche degli ambiti di espansione del P.G.T.**

## SCHEDA TECNICA P.A.1

*Estratto Ortofoto*



*Estratto tav. Dp 13 – Ambiti strategici di progetto*

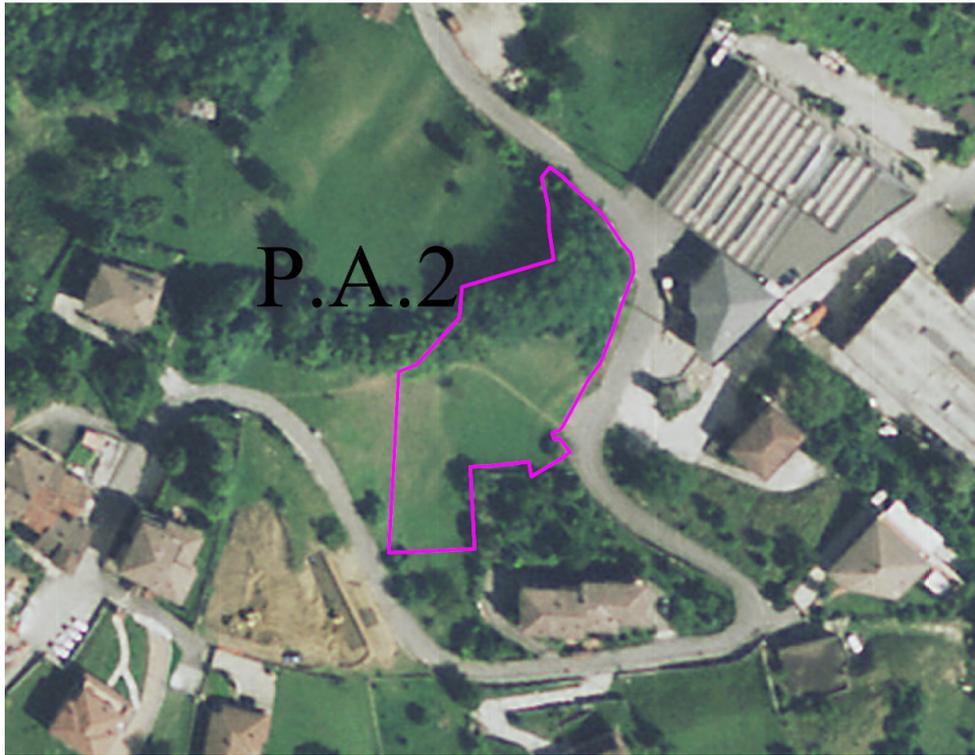


<b>INDIRIZZO DI ASSETTO E DESCRIZIONE AMBITO</b>	P.A. 1 – Nuovo ambito residenziale di trasformazione previsto dal P.R.G. previgente, via Aldo Moro	
-----		
<b>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</b>	Intervento preventivo soggetto a P.A.	
<b>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</b>	<b>Superficie territoriale: St</b>	mq 3.117,71
	<b>Indice di utilizzazione territoriale <math>\mu_i</math></b>	$\mu_{tmin}= 0,30$ $\mu_{tmax}= 0,40$
	<b>N° piani fuori terra max</b>	2 piani
	<b>SLP max</b>	mq 1.247,08
	<b>Af=% del lotto – comparto edif. a verde</b>	≥ 30% della Sf
<b>PRESCRIZIONI SPECIALI</b>	<p>Obbligo di realizzazione viabilità e servizi come indicato all'interno del comparto.</p> <p>La porzione della particella n.67 fg. 9 posta a sud della viabilità in progetto dovrà essere adibita a parcheggio.</p> <p>La superficie territoriale, su cui si dimensiona il Piano Attuativo, è legata alla reale superficie del comparto, non alla superficie indicata nella presente scheda. Nel caso all'interno del Piano Attuativo, per esempio, fossero presenti strade comunali esistenti od altri sedimi a utilizzo pubblico, questi ultimi sono da scomputarsi dalla superficie territoriale.</p> <p>Si ricorda, ai sensi della L.36/2001, nella progettazione di ambienti abitativi in prossimità di linee elettriche, l'obbligo di rispettare l'obiettivo di qualità di 3 microtesla previsto dall'art. 4 del DPCM 8 luglio 2003 e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto. A tal proposito, considerando la comunicazione inviata da Terna il 23/02/2010 in merito alla VAS, si prescrive di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inviare a Terna il progetto dell'opera al fine di verificarne la compatibilità;</li> <li>- Richiedere a Terna il calcolo delle fasce di rispetto, in corrispondenza dell'opera, determinate secondo il Decreto 29/05/2008;</li> <li>- Non edificare all'interno della fascia di rispetto individuata da Terna (nè edifici, nè pertinenze esterne e/o giardini).</li> </ul> <p>Dal momento che l'ambito risulta solo parzialmente interessato dalla fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore, e di conseguenza dalla Classe di Fattibilità Geologica 4a, e che detta superficie non risulta indispensabile ai fini della trasformazione edilizia, si prescrive di non trasformare il suolo ricadente in tali vincoli e di non modificare la vegetazione presente lungo il corso d'acqua.</p> <p>Nel caso in cui la trasformazione interessi l'area in vincolo idrogeologico, questa sarà subordinata al rilascio di apposita autorizzazione.</p> <p>Si ricorda il rispetto dell'art. 7 comma 2 della L.R. 13/2001 in merito ai requisiti acustici degli edifici e delle sorgenti sonore interne: " I progetti relativi a nuove costruzioni [...] devono essere corredati da valutazione e dichiarazione di tecnico competente in acustica ambientale che attesti il rispetto dei requisiti acustici".</p> <p>In occasione dell'attuazione del Piano Attuativo, devono essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, i comparti in trasformazione alle fermate esistenti o di previsione.</p> <p>Al fine di preservare il territorio dalla disseminazione di nuclei edificati di nuova realizzazione, seppur prossimi ad un contesto urbanizzato, si raccomanda, dove possibile, di distribuire i volumi a ridosso dei nuclei edificati esistenti.</p> <p>Al fine di rispettare le indicazioni dell'art. 83 delle NTA del PTCP, si richiede l'obbligo di allegare alla richiesta di attuazione del Piano in esame la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.</p> <p>Per interferenza con il reticolo idrico minore, si rimanda alla corretta applicazione della Normativa di</p>	

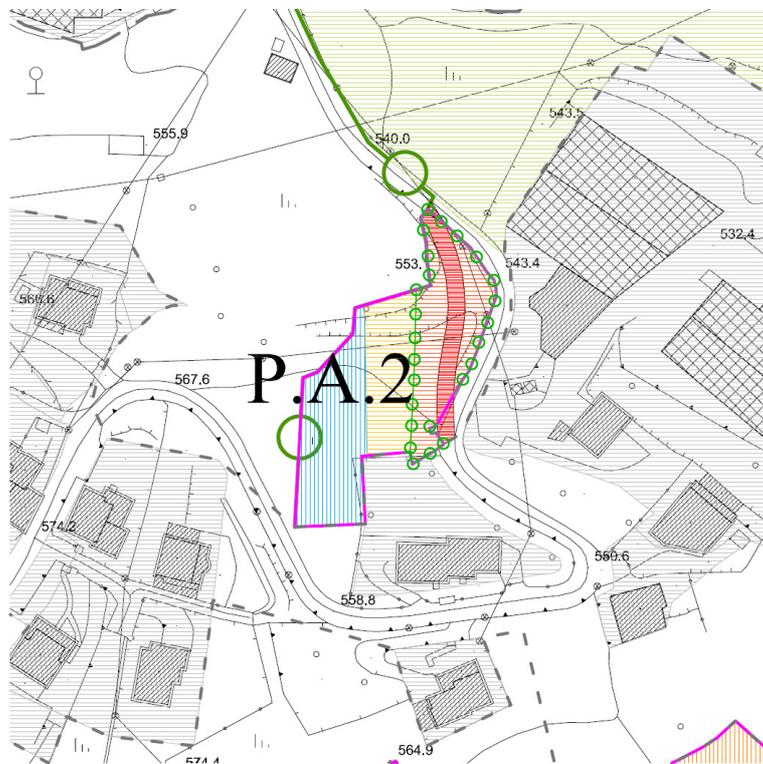
	<p>Polizia Idraulica così come individuata nello studio del "Reticolo Idrografico del territorio comunale e Norme di Polizia Idraulica" (D.G.R. 7/7868/02 Integrata con D.G.R. 7/13950/03); per quanto riguarda il divieto di copertura o tombinatura dei corsi d'acqua naturali, si rimanda al contenuto della comunicazione che lo STER di Brescia ha inviato ai comuni bresciani in data 13/06/07 (prot. ADO7.2007.006732) ove viene riportato quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per tutti i corsi d'acqua naturali, sia del reticolo idrico principale sia del reticolo idrico minore, vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D.Lgs 152/06;</li> <li>- per tutti i canali artificiali di proprietà privata siano essi canali artificiali ad uso irrigazione siano essi canali destinati ad altro uso (industriale, idroelettrico, ecc) non vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D.Lgs 152/06 dato che di questi è responsabile in regime "privatistico" il concessionario delle acque ex R.D. 1775/1933 fino alla scadenza della concessione di derivazione.</li> </ul>	
<b>FATTIBILITA' GEOLOGICA DI PRIMO APPOGGIO</b>	<p>Classe geologica 3B: fattibilità con consistenti limitazioni  Classe geologica 4a: fattibilità con gravi limitazioni (area di pertinenza del corso d'acqua)</p>	
<b>CLASSE SENSIBILITA' PAESISTICA</b>	<p>In parte classe 2 – Sensibilità paesistica bassa  In parte classe 4 – Sensibilità paesistica alta</p>	
<b>GIUDIZIO DI COMPATIBILTA' URBANISTICA E PAESISTICA</b>	Positivo compatibile	Area non boscata
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE</b>	Residenziale	
<b>DESTINAZIONI COMPATIBILI</b>	Art. 13 comma 3 – NTA del Documento di Piano	
-----		
<b>VOLUME INSEDIABILI</b>	<b>Minimo</b>	mc 2.805,93
	<b>Massimo</b>	mc 3.741,24
<b>STANDARDS DI QUALITA' AGGIUNTIVI</b>	<b>I Livello</b>	0,00 €/mc
	<b>II Livello</b>	10,00 €/mc
<b>ATTREZZATURE E SERVIZI (STANDARDS) D'AMBITO</b>	<b>Totale</b>	18,00 (se vol. min), o 25,00 mq/ab (altro vol: max)
	<b>di cui reperibili in loco</b>	min 18 mq/ab
	<b>possibilità di monetizzazione</b>	7 mq/ab
<b>MC PER ABITANTE DI PREVISIONE</b>	200 mc/ab	
<b>VANI PER ABITANTE DI PREVISIONE (1 VANO = 100 MC)</b>	2,00 vani/ab	
<b>N° ABITANTI INSEDIABILI max</b>	19 ab	

## SCHEMA TECNICA P.A.2

*Estratto Ortofoto*



*Estratto tav. Dp 13 – Ambiti strategici di progetto*



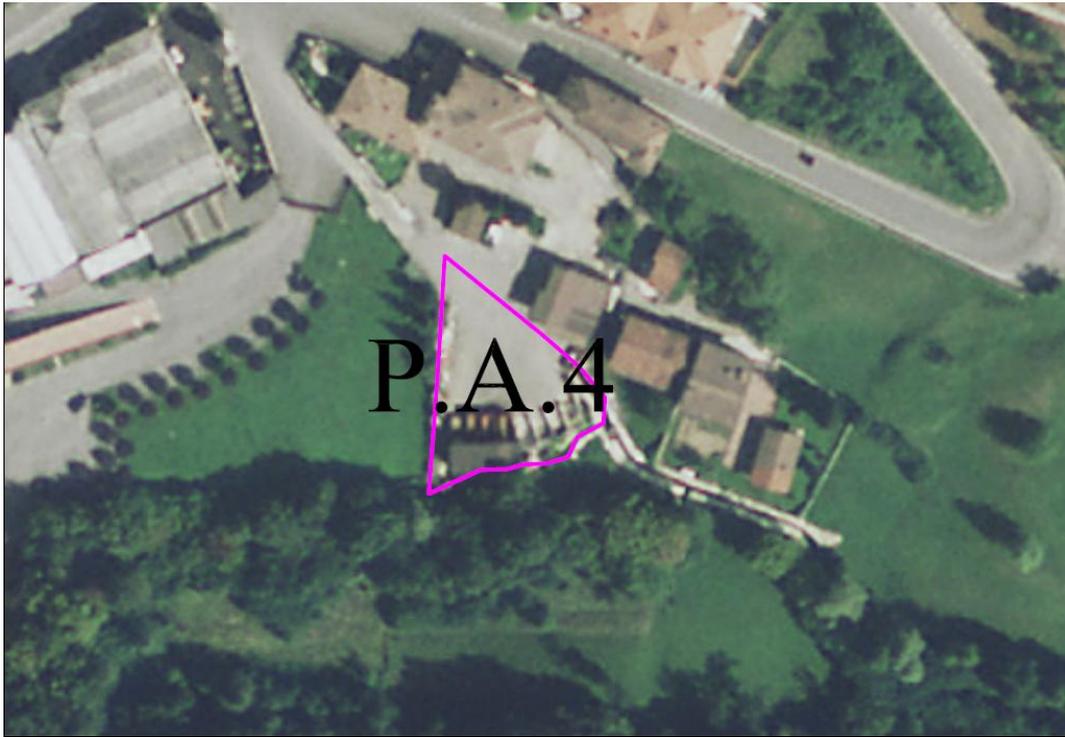
<b>INDIRIZZO DI ASSETTO E DESCRIZIONE AMBITO</b>	P.A. 2 – Nuovo ambito residenziale di trasformazione previsto dal nuovo P.G.T., via Castignidolo	
<b>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</b>	Intervento preventivo soggetto a P.A.	
<b>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</b>	<b>Superficie territoriale: St</b>	mq 2.777,31
	<b>Indice di utilizzazione territoriale <math>\mu_t</math></b>	$\mu_{tmin}= 0,20$ $\mu_{tmax}= 0,25$
	<b>N° piani fuori terra max</b>	2 piani
	<b>SLP max</b>	mq 694,33
	<b>Af=% del lotto – comparto edif. a verde</b>	≥ 30% della Sf
<b>PRESCRIZIONI SPECIALI</b>	<p>Obbligo di realizzazione viabilità e servizi, con miglioramento in allargamento della sezione stradale all'interno del comparto.</p> <p>Si precisa che NON verrà edificata la zona interessata da bosco e l'edificazione si realizzerà attigua all'esistente residenziale.</p> <p>La vicinanza all'ambito produttivo/artigianale limita l'areale interessato all'edificazione residenziale. Viene pertanto accolta l'indicazione di ASL – ARPA – PROVINCIA DI BRESCIA in tema di parere VAS suddividendo l'ambito in 3 destinazioni principali distinte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ambiti per infrastrutture e razionalizzazione viabilità comunale;</li> <li>2) Ambiti per destinazioni non residenziali, parcheggi, depositi, autorimesse;</li> <li>3) Ambito residenziale.</li> </ol> <p>Vengono pertanto ridotti anche gli indici di utilizzazione territoriale portandoli a valori min. 0, 20 e max 0,25.</p> <p>Obbligo di realizzare barriere verdi a tutela dell'abitazione da definirsi in sede di convenzionamento di PA.</p> <p>Le barriere, che saranno realizzate utilizzando specie autoctone, hanno lo scopo di schermare l'abitato da rumori e polveri, pertanto dovranno avere spiccate caratteristiche frangi-rumore (chioma densa, sesto di impianto ravvicinato) e comprendere anche specie non caducifoglie.</p> <p>La superficie territoriale, su cui si dimensiona il Piano Attuativo, è legata alla reale superficie del comparto, non alla superficie indicata nella presente scheda. Nel caso all'interno del Piano Attuativo, per esempio, fossero presenti strade comunali esistenti od altri sedimi a utilizzo pubblico, questi ultimi sono da scomputarsi dalla superficie territoriale.</p> <p>In occasione dell'attuazione del Piano Attuativo, devono essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, i comparti in trasformazione alle fermate esistenti o di previsione.</p> <p>Al fine di preservare il territorio dalla disseminazione di nuclei edificati di nuova realizzazione, seppur prossimi ad un contesto urbanizzato, si raccomanda, dove possibile, di distribuire i volumi a ridosso dei nuclei edificati esistenti.</p> <p>Al fine di rispettare le indicazioni dell'art. 83 delle NTA del PTCP, si richiede l'obbligo di allegare alla richiesta di attuazione del Piano in esame la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.</p>	
<b>FATTIBILITA' GEOLOGICA DI PRIMO APPOGGIO</b>	Classe geologica 3A: fattibilità con consistenti limitazioni	
<b>CLASSE SENSIBILITA' PAESISTICA</b>	Classe 2 – Sensibilità paesistica bassa	
<b>GIUDIZIO DI COMPATIBILTA' URBANISTICA E PAESISTICA</b>	Positivo – compatibile	Marginalmente presenza di bosco
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE</b>	Residenziale	

<b>DESTINAZIONI COMPATIBILI</b>	Art. 13 comma 3 – NTA del Documento di Piano	
-----		
<b>VOLUME INSEDIABILI</b>	<b>Minimo</b>	mc 1.666,39
	<b>Massimo</b>	mc 2.082,99
<b>STANDARDS DI QUALITA' AGGIUNTIVI</b>	<b>I Livello</b>	0,00 €/mc
	<b>II Livello</b>	10,00 €/mc
<b>ATTREZZATURE E SERVIZI (STANDARDS) D'AMBITO</b>	<b>Totale</b>	18,00 (se vol. min), o 25,00 mq/ab (altro vol.: max)
	<b>di cui reperibili in loco</b>	min 18 mq/ab
	<b>possibilità di monetizzazione</b>	7 mq/ab
<b>MC PER ABITANTE DI PREVISIONE</b>	<i>200 mc/ab</i>	
<b>VANI PER ABITANTE DI PREVISIONE (1 VANO = 100 MC)</b>	<i>2,00 vani/ab</i>	
<b>N° ABITANTI INSEDIABILI max</b>	10 ab	

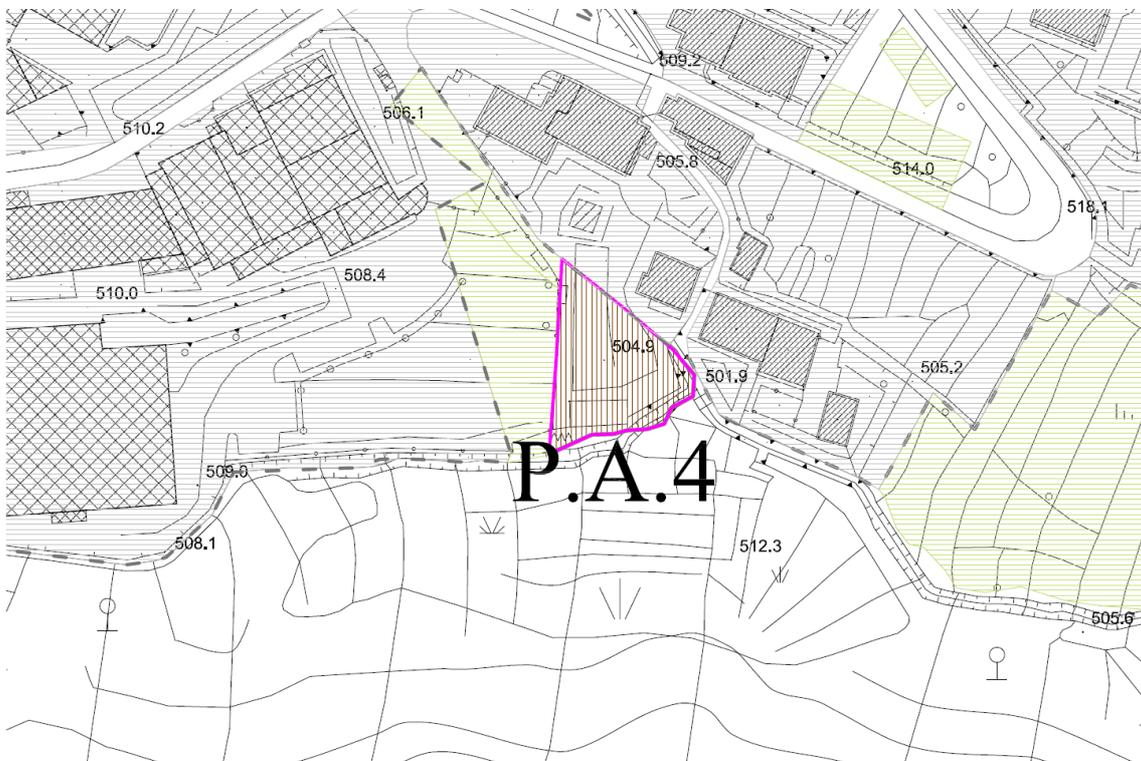
**P.A.3 ELIMINATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE IN SEDE DI  
APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL P.G.T. APPROVATO  
CON DELIBERA N°37 DEL 04/10/2011**

## SCHEMA TECNICA P.A.4

*Estratto Ortofoto*



*Estratto tav. Dp 13 – Ambiti strategici di progetto*

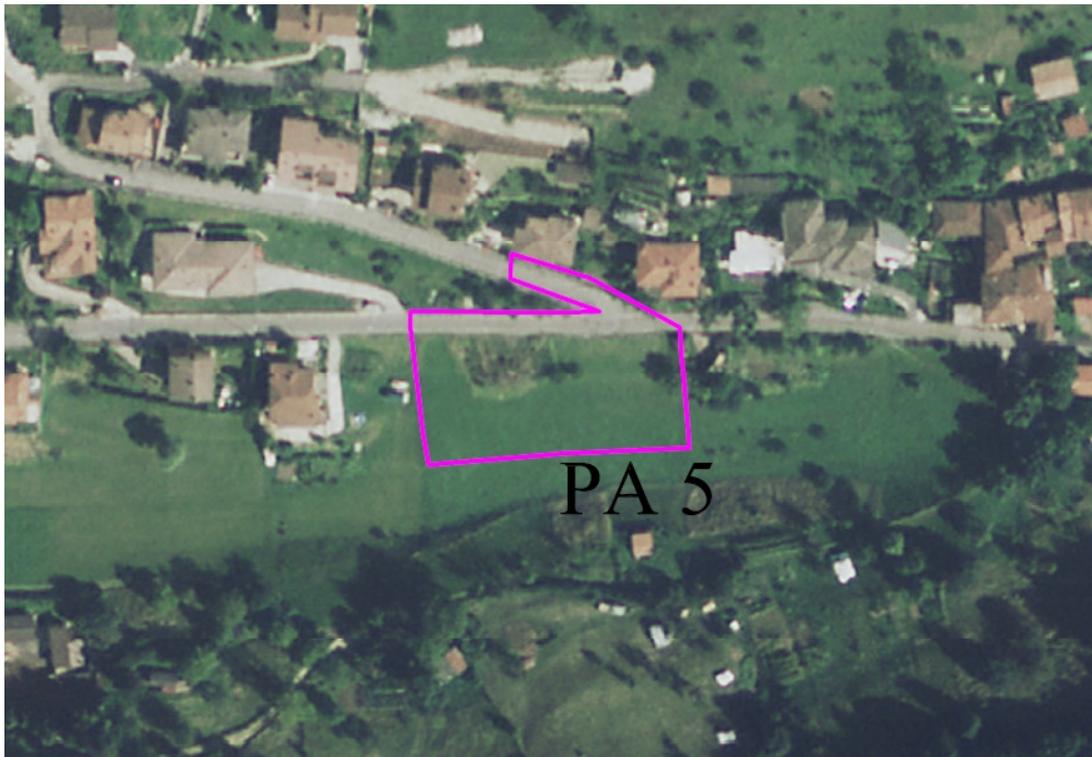


<b>INDIRIZZO DI ASSETTO E DESCRIZIONE AMBITO</b>	P.A. 4 – Nuovo ambito produttivo di trasformazione previsto dal nuovo P.G.T. – via Duche	
-----		
<b>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</b>	Intervento preventivo soggetto a piano attuativo	
<b>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</b>	<b>Superficie territoriale: St</b>	mq 982,20
	<b>Rapporto max di copertura St</b>	60 %
	<b>N° piani fuori terra max</b>	3 piani
	<b>H1 max</b>	m 10,50
<b>PRESCRIZIONI SPECIALI</b>	<p>Ammessa destinazione residenziale (con accessori) fino a mq 200,00 per SLP inferiori a 20.000 mq e 1% di SLP per superfici superiori a 20.000 mq. Attività ammesse a magazzino e/o deposito macchinari legati all'impresa edile.</p> <p>La superficie territoriale, su cui si dimensiona il Piano Attuativo, è legata alla reale superficie del comparto, non alla superficie indicata nella presente scheda. Nel caso all'interno del Piano Attuativo, per esempio, fossero presenti strade comunali esistenti od altri sedimi a utilizzo pubblico, questi ultimi sono da scomputarsi dalla superficie territoriale.</p> <p>Dal momento che l'ambito risulta solo parzialmente interessato dalla fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (per buona parte intubato), e di conseguenza dalla Classe di Fattibilità Geologica 4a, e che detta superficie non risulta indispensabile ai fini della trasformazione edilizia, si prescrive di non trasformare il suolo ricadente in tali vincoli e di non modificare la vegetazione presente lungo il corso d'acqua. Nel caso in cui la trasformazione interessi l'area in vincolo idrogeologico, questa sarà subordinata al rilascio di apposita autorizzazione.</p> <p>Si ricorda il rispetto dell'art. 7 comma 3 della L.R. 13/2001 in merito ai requisiti acustici degli edifici e delle sorgenti sonore interne: " Le richieste di concessione edilizia per la realizzazione di nuovi edifici produttivi e di nuovi impianti devono essere accompagnate da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno, redatto da un tecnico competente in acustica ambientale".</p> <p>In occasione dell'attuazione del Piano Attuativo, devono essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, i comparti in trasformazione alle fermate esistenti o di previsione.</p> <p>Al fine di preservare il territorio dalla disseminazione di nuclei edificati di nuova realizzazione, seppur prossimi ad un contesto urbanizzato, si raccomanda, dove possibile, di distribuire i volumi a ridosso dei nuclei edificati esistenti.</p> <p>Al fine di rispettare le indicazioni dell'art. 83 delle NTA del PTCP, si richiede l'obbligo di allegare alla richiesta di attuazione del Piano in esame la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.</p> <p>Per interferenza con il reticolo idrico minore, si rimanda alla corretta applicazione della Normativa di Polizia Idraulica così come individuata nello studio del "Reticolo Idrografico del territorio comunale e Norme di Polizia Idraulica" (D.G.R. 7/7868/02 Integrata con D.G.R. 7/13950/03); per quanto riguarda il divieto di copertura o tombinatura dei corsi d'acqua naturali, si rimanda al contenuto della comunicazione che lo STER di Brescia ha inviato ai comuni bresciani in data 13/06/07 (prot. ADO7.2007.006732) ove viene riportato quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per tutti i corsi d'acqua naturali, sia del reticolo idrico principale sia del reticolo idrico minore, vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D.Lgs 152/06;</li> <li>- per tutti i canali artificiali di proprietà privata siano essi canali artificiali ad uso irrigazione siano essi canali destinati ad altro uso (industriale, idroelettrico, ecc) non vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D.Lgs 152/06 dato che di questi è responsabile in regime "privatistico" il</li> </ul>	

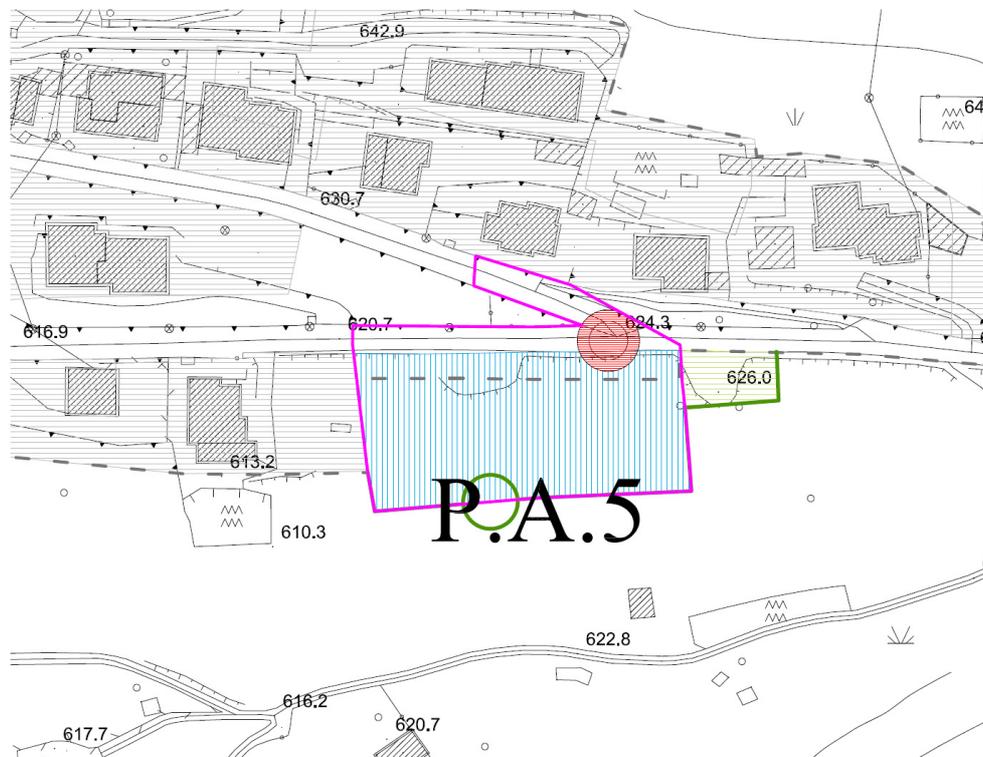
	concessionario delle acque ex R.D. 1775/1933 fino alla scadenza della concessione di derivazione.	
<b>FATTIBILITA' GEOLOGICA DI PRIMO APPOGGIO</b>	Classe geologica 3A: fattibilità con consistenti limitazioni In parte classe geologica 4A: fattibilità con gravi limitazioni	
<b>CLASSE SENSIBILITA' PAESISTICA</b>	In parte classe 2 – Sensibilità paesistica bassa In parte classe 4 – Sensibilità paesistica alta	
<b>GIUDIZIO DI COMPATIBILTA' URBANISTICA E PAESISTICA</b>	Positivo - compatibile	Area non boscata
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE</b>	Produttiva	
<b>DESTINAZIONI COMPATIBILI</b>	Art. 15 comma 7 punto A.T.P. – NTA Documento di Piano –	
-----		
<b>PARAMETRI EDIFICATORI</b>	<b>R copertura max</b>	60% St
	<b>% lotto edificabile a parcheggi e verde</b>	>= 10% di SLP
<b>STANDARDS DI QUALITA' AGGIUNTIVI</b>	<b>I Livello</b>	20 €/mq di SLP
<b>ATTREZZATURE E SERVIZI (STANDARDS) D'AMBITO AGGIUNTIVI</b>	<b>Dotazione di aree a parcheggio pubblico da cedere a margine della Sf</b>	1 mq ogni 10 mq di SLP

## SCHEMA TECNICA P.A.5

*Estratto Ortofoto*



*Estratto tav. Dp 13 – Ambiti strategici di progetto*

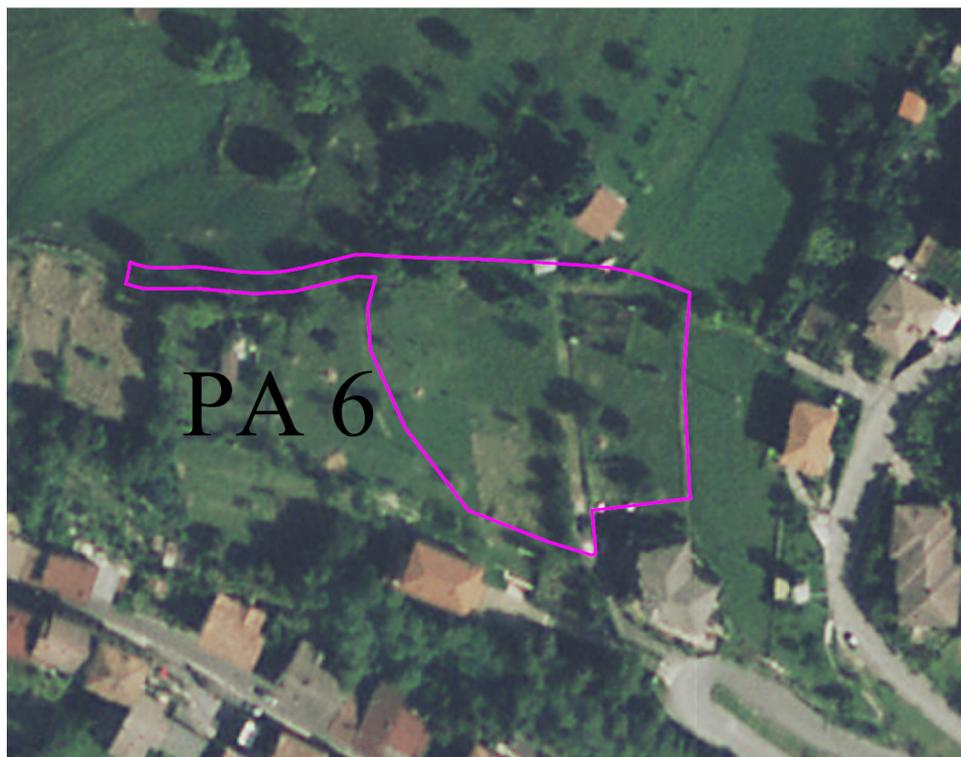


<b>INDIRIZZO DI ASSETTO E DESCRIZIONE AMBITO</b>	P.A. 5 – Nuovo ambito residenziale di trasformazione previsto dal nuovo P.G.T., via Gremone	
-----		
<b>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</b>	Intervento preventivo soggetto a P.A.	
<b>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</b>	<b>Superficie territoriale: St</b>	mq 3.316,97
	<b>Indice di utilizzazione territoriale <math>\mu_i</math></b>	$\mu_{\text{min}} = 0,30$ $\mu_{\text{max}} = 0,40$
	<b>N° piani fuori terra max</b>	2 piani
	<b>SLP max</b>	mq 1.326,79
	<b>Af=% del lotto – comparto edif. a verde</b>	≥ 30% della Sf
<b>PRESCRIZIONI SPECIALI</b>	<p>Obbligo di realizzazione viabilità e servizi all'interno del comparto, in particolare obbligo di realizzazione della rotatoria all'incrocio via Gremone e via Verdi.</p> <p>La superficie territoriale, su cui si dimensiona il Piano Attuativo, è legata alla reale superficie del comparto, non alla superficie indicata nella presente scheda. Nel caso all'interno del Piano Attuativo, per esempio, fossero presenti strade comunali esistenti od altri sedimi a utilizzo pubblico, questi ultimi sono da scomputarsi dalla superficie territoriale.</p> <p>La trasformazione, in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale, come previsto dall'art. 8, comma 3 lettera e) della L. 447/95, dovrà essere subordinata alla predisposizione una valutazione previsionale del clima acustico. Si ricorda il rispetto dell'art. 7 comma 2 della L.R. 13/2001 in merito ai requisiti acustici degli edifici e delle sorgenti sonore interne: " I progetti relativi a nuove costruzioni [...] devono essere corredati da valutazione e dichiarazione di tecnico competente in acustica ambientale che attesti il rispetto dei requisiti acustici".</p> <p>L'attuazione del Piano dovrà essere assoggettato alle procedure di esame dell'impatto paesistico dei progetti ed al relativo parere paesistico espresso dalla Commissione del Paesaggio.</p> <p>In occasione dell'attuazione del Piano Attuativo, devono essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, i comparti in trasformazione alle fermate esistenti o di previsione.</p> <p>Al fine di preservare il territorio dalla disseminazione di nuclei edificati di nuova realizzazione, seppur prossimi ad un contesto urbanizzato, si raccomanda, dove possibile, di distribuire i volumi a ridosso dei nuclei edificati esistenti.</p> <p>Al fine di rispettare le indicazioni dell'art. 83 delle NTA del PTCP, si richiede l'obbligo di allegare alla richiesta di attuazione del Piano in esame la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.</p>	
<b>FATTIBILITA' GEOLOGICA DI PRIMO APPOGGIO</b>	Classe geologica 3A: fattibilità con consistenti limitazioni	
<b>CLASSE SENSIBILITA' PAESISTICA</b>	Classe 2 – Sensibilità paesistica bassa	
<b>GIUDIZIO DI COMPATIBILTA' URBANISTICA E PAESISTICA</b>	Positivo - compatibile	Non in area boscata
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE</b>	Residenziale	
<b>DESTINAZIONI COMPATIBILI</b>	Art. 13 comma 3 – NTA del Documento di Piano	
-----		
<b>VOLUME INSEDIABILI</b>	<b>Minimo</b>	mc 3.112,20
	<b>Massimo</b>	mc 4.149,60

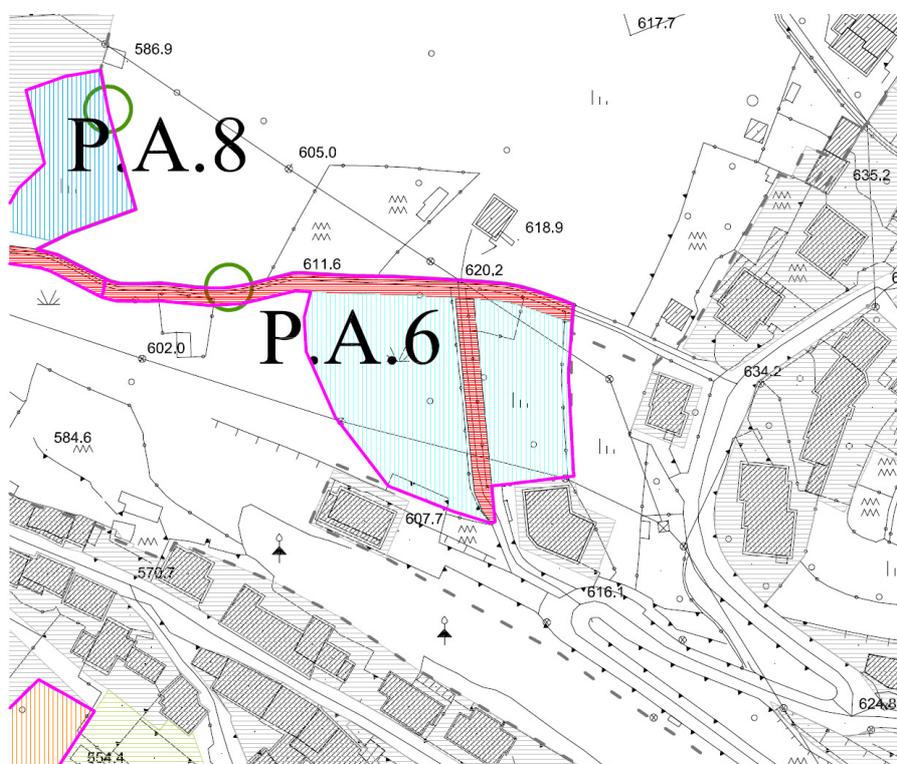
<b>STANDARDS DI QUALITA' AGGIUNTIVI</b>	<b>I Livello</b>	0,00 €/mc
	<b>II Livello</b>	10,00 €/mc
<b>ATTREZZATURE E SERVIZI (STANDARDS) D'AMBITO</b>	<b>Totale</b>	18,00 (se vol. min), o 25,00 mq/ab (altro vol.: max)
	<b>di cui reperibili in loco</b>	min 18 mq/ab
	<b>possibilità di monetizzazione</b>	7 mq/ab
<b>MC PER ABITANTE DI PREVISIONE</b>	200 mc/ab	
<b>VANI PER ABITANTE DI PREVISIONE (1 VANO = 100 MC)</b>	2,00 vani/ab	
<b>N° ABITANTI INSEDIABILI max</b>	21 ab	

## SCHEMA TECNICA P.A.6

*Estratto Ortofoto*



*Estratto tav. Dp 13 – Ambiti strategici di progetto*

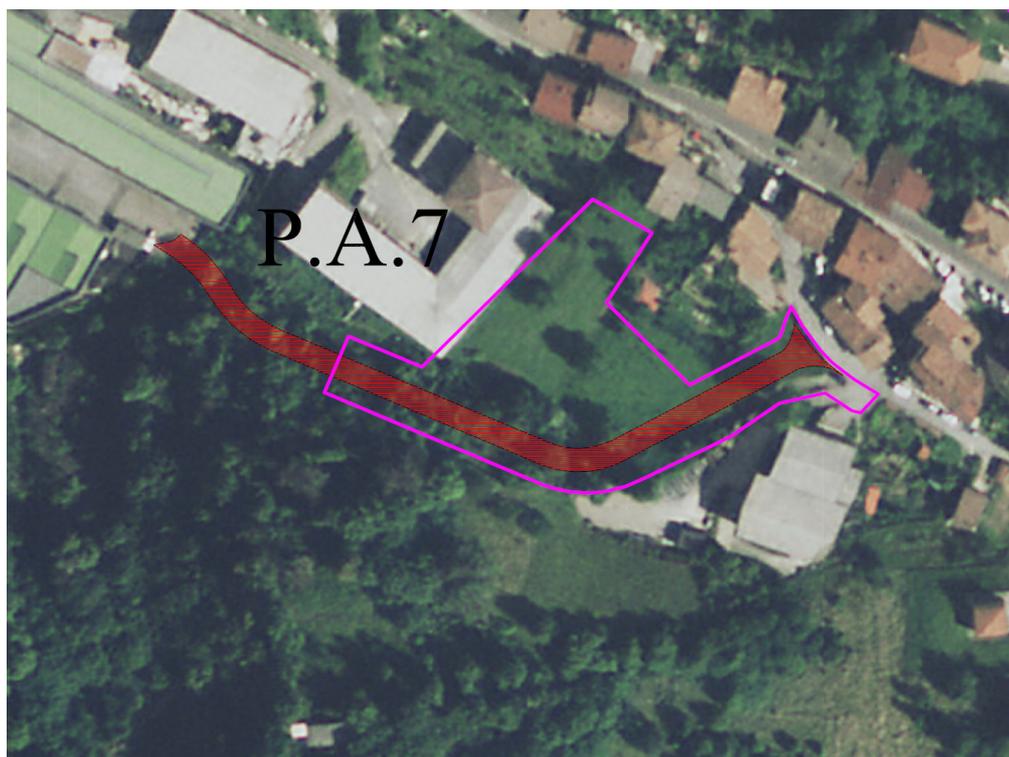


<b>INDIRIZZO DI ASSETTO E DESCRIZIONE AMBITO</b>	P.A. 6 – Nuovo ambito residenziale di trasformazione previsto dal P.R.G. previgente, via Bacana – Via De Gasperi	
<b>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</b>	Intervento preventivo soggetto a P.A.	
<b>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</b>	<b>Superficie territoriale: St</b>	mq 4.193,47
	<b>Indice di utilizzazione territoriale <math>\mu_t</math></b>	$\mu_{tmin}= 0,30$ $\mu_{tmax}= 0,40$
	<b>N° piani fuori terra max</b>	2 piani
	<b>SLP max</b>	mq 1.677,39
	<b>Af=% del lotto – comparto edif. a verde</b>	≥ 30% della Sf
<b>PRESCRIZIONI SPECIALI</b>	<p>Obbligo di realizzazione viabilità e servizi come indicato all'interno del comparto.</p> <p>La superficie territoriale, su cui si dimensiona il Piano Attuativo, è legata alla reale superficie del comparto, non alla superficie indicata nella presente scheda. Nel caso all'interno del Piano Attuativo, per esempio, fossero presenti strade comunali esistenti od altri sedimi a utilizzo pubblico, questi ultimi sono da scomputarsi dalla superficie territoriale.</p> <p>Si ricorda, ai sensi della L. 36/2001, nella progettazione di ambienti abitativi in prossimità di linee elettriche, l'obbligo di rispettare l'obiettivo di qualità di 3 microtesla previsto dall'art. 4 del DPCM 8 luglio 2003 e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto.</p> <p>A tal proposito, considerando la comunicazione inviata da Terna il 23/02/2010 in merito alla VAS, si prescrive di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inviare a Terna il progetto dell'opera al fine di verificarne la compatibilità;</li> <li>- Richiedere a Terna il calcolo delle fasce di rispetto, in corrispondenza dell'opera, determinate secondo il Decreto 29/05/2008</li> <li>- La trasformazione, in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale, come previsto dall'art. 8, comma 3 lettera e) della L. 447/95, dovrà essere subordinata alla predisposizione una valutazione previsionale del clima acustico.</li> <li>- Si ricorda il rispetto dell'art. 7 comma 2 della L.R. 13/2001 in merito ai requisiti acustici degli edifici e delle sorgenti sonore interne: " I progetti relativi a nuove costruzioni [...] devono essere corredati da valutazione e dichiarazione di tecnico competente in acustica ambientale che attesti il rispetto dei requisiti acustici".</li> </ul> <p>L'attuazione del Piano dovrà essere assoggettato alle procedure di esame dell'impatto paesistico dei progetti ed al relativo parere paesistico espresso dalla Commissione del Paesaggio.</p> <p>In occasione dell'attuazione del Piano Attuativo, devono essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, i comparti in trasformazione alle fermate esistenti o di previsione.</p> <p>Al fine di preservare il territorio dalla disseminazione di nuclei edificati di nuova realizzazione, seppur prossimi ad un contesto urbanizzato, si raccomanda, dove possibile, di distribuire i volumi a ridosso dei nuclei edificati esistenti.</p> <p>Al fine di rispettare le indicazioni dell'art. 83 delle NTA del PTCP, si richiede l'obbligo di allegare alla richiesta di attuazione del Piano in esame la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.</p>	
<b>FATTIBILITA' GEOLOGICA DI PRIMO APPOGGIO</b>	Classe geologica 3B: fattibilità con consistenti limitazioni	
<b>CLASSE SENSIBILITA' PAESISTICA</b>	Classe 2 – Sensibilità paesistica bassa	
<b>GIUDIZIO DI COMPATIBILITA' URBANISTICA E PAESISTICA</b>	Positivo - compatibile	Non in area boscata

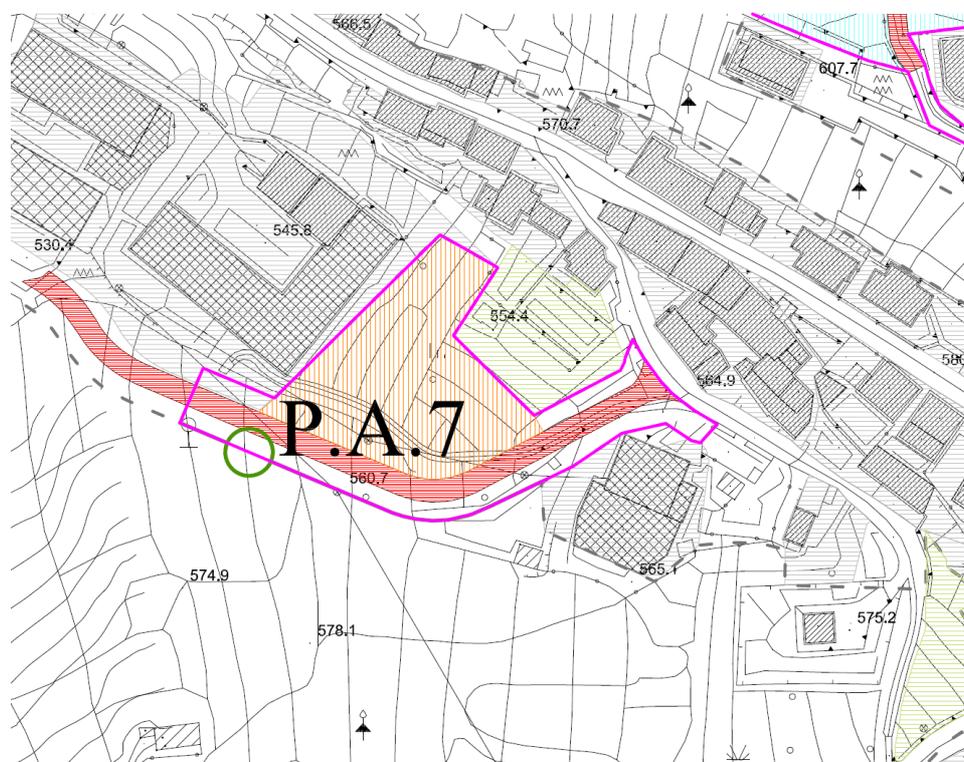
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE</b>	Residenziale	
<b>DESTINAZIONI COMPATIBILI</b>	Art. 13 comma 3 – NTA del Documento di Piano	
-----		
<b>VOLUME INSEDIABILI</b>	<b>Minimo</b>	mc 3.774,12
	<b>Massimo</b>	mc 5.032,17
<b>STANDARDS DI QUALITA' AGGIUNTIVI</b>	<b>I Livello</b>	0,00 €/mc
	<b>II Livello</b>	10,00 €/mc
<b>ATTREZZATURE E SERVIZI (STANDARDS) D'AMBITO</b>	<b>Totale</b>	18,00 (se vol. min), o 25,00 mq/ab (altro vol.: max)
	<b>di cui reperibili in loco</b>	min 18 mq/ab
	<b>possibilità di monetizzazione</b>	7 mq/ab
<b>MC PER ABITANTE DI PREVISIONE</b>	200 mc/ab	
<b>VANI PER ABITANTE DI PREVISIONE (1 VANO = 100 MC)</b>	2,00 vani/ab	
<b>N° ABITANTI INSEDIABILI max</b>	25 ab	

## SCHEMA TECNICA P.A.7

*Estratto Ortofoto*



*Estratto tav. Dp 13 – Ambiti strategici di progetto*



<b>NDIRIZZO DI ASSETTO E DESCRIZIONE AMBITO</b>	P.A. 7 – Nuovo ambito produttivo di trasformazione previsto dal P.R.G. previgente – via Insegnante Plona	
<b>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</b>	Intervento preventivo soggetto a piano attuativo	
<b>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</b>	<b>Superficie territoriale: St</b>	mq 4.417,84
	<b>Rapporto max di copertura St</b>	60%
	<b>N° piani fuori terra max</b>	3 piani
	<b>H1 max</b>	m 10,50
<b>PRESCRIZIONI SPECIALI</b>	<p>Ammessa destinazione residenziale (con accessori) fino a mq 200,00 per SLP inferiori a 20.000 mq e 1% di SLP per superfici superiori a 20.000 mq.</p> <p>Si precisa che NON verrà edificata la zona interessata da bosco. Si prescrive di mantenere una fascia vegetata nella parte più vicina alle abitazioni in modo da costituire un cuscinetto tampone fra l'ambito artigianale e quello residenziale. Obbligo di realizzare una barriera verde realizzate con specie autoctone, con finalità di inserimento paesaggistico e di schermatura per le abitazioni circostanti, da definirsi in sede di convenzionamento di PA.</p> <p>La superficie territoriale, su cui si dimensiona il Piano Attuativo, è legata alla reale superficie del comparto, non alla superficie indicata nella presente scheda. Nel caso all'interno del Piano Attuativo, per esempio, fossero presenti strade comunali esistenti od altri sedimi a utilizzo pubblico, questi ultimi sono da scomputarsi dalla superficie territoriale.</p> <p>L'eventuale trasformazione del bosco sarà subordinata ad approvazione dell'Ente competente ai sensi della normativa forestale in vigore; verranno disposte dal medesimo Ente gli interventi compensativi previsti dalla normativa.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nel caso in cui la trasformazione interessi l'area in vincolo idrogeologico, questa sarà subordinata al rilascio di apposita autorizzazione.</li> <li>- Si prescrive di mantenere una fascia vegetata nella parte più vicina alle abitazioni in modo da costituire un cuscinetto tampone fra l'ambito artigianale e quello residenziale.</li> <li>- Si ricorda il rispetto dell'art. 7 comma 3 della L.R. 13/2001 in merito ai requisiti acustici degli edifici e delle sorgenti sonore interne: " Le richieste di concessione edilizia per la realizzazione di nuovi edifici produttivi e di nuovi impianti devono essere accompagnate da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno, redatto da un tecnico competente in acustica ambientale".</li> </ul> <p>In occasione dell'attuazione del Piano Attuativo, devono essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, i comparti in trasformazione alle fermate esistenti o di previsione.</p> <p>Al fine di preservare il territorio dalla disseminazione di nuclei edificati di nuova realizzazione, seppur prossimi ad un contesto urbanizzato, si raccomanda, dove possibile, di distribuire i volumi a ridosso dei nuclei edificati esistenti.</p> <p>Al fine di rispettare le indicazioni dell'art. 83 delle NTA del PTCP, si richiede l'obbligo di allegare alla richiesta di attuazione del Piano in esame la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.</p>	
<b>FATTIBILITA' GEOLOGICA DI PRIMO APPOGGIO</b>	Classe geologica 3A: fattibilità con consistenti limitazioni	
<b>CLASSE SENSIBILITA' PAESISTICA</b>	<p>In parte classe 1 – Sensibilità paesistica molto bassa</p> <p>In parte classe 2 – Sensibilità paesistica bassa</p> <p>In parte classe 4 – Sensibilità paesistica alta</p>	
<b>GIUDIZIO DI COMPATIBILTA' URBANISTICA E PAESISTICA</b>	Positivo - compatibile	Marginalmente presenza di bosco

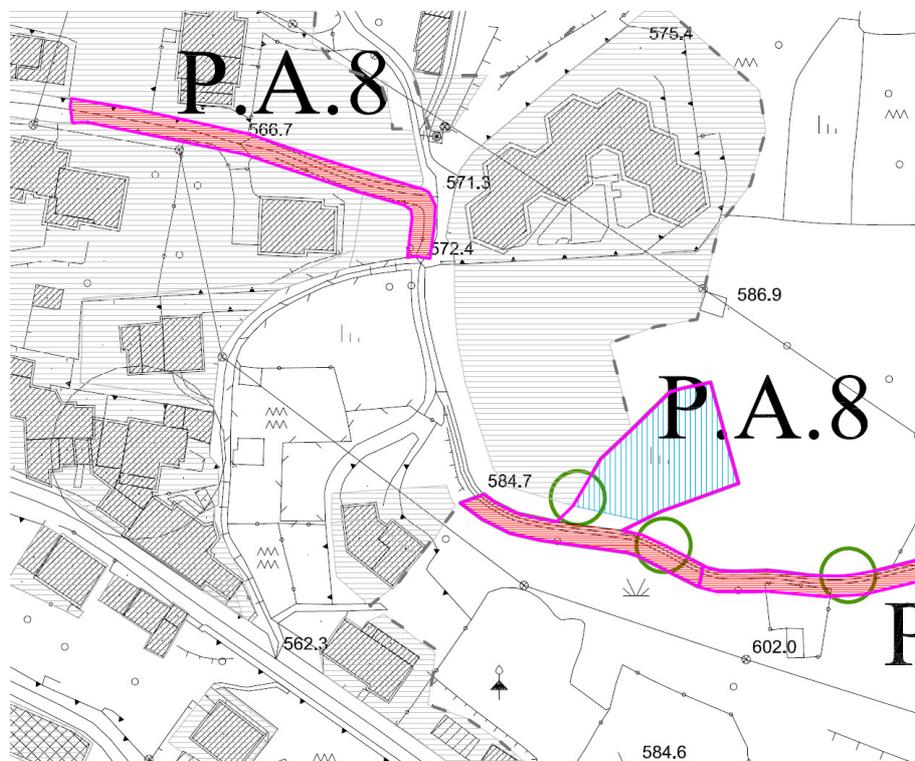
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE</b>	Produttiva	
<b>DESTINAZIONI COMPATIBILI</b>	Art. 15 comma 7 punto A.T.P. – NTA Documento di Piano –	
-----		
<b>PARAMETRI EDIFICATORI</b>	<b>R copertura max</b>	60% St
	<b>% lotto edificabile a parcheggi e verde</b>	>= 10% di SLP
<b>STANDARDS DI QUALITA' AGGIUNTIVI</b>	<b>I Livello</b>	20 €/mq di SLP
<b>ATTREZZATURE E SERVIZI (STANDARDS) D'AMBITO AGGIUNTIVI</b>	<b>Dotazione di aree a parcheggio pubblico da cedere a margine della Sf</b>	1 mq ogni 10 mq di SLP

## SCHEMA TECNICA P.A.8

*Estratto Ortofoto*



*Estratto tav. Dp 13 – Ambiti strategici di progetto*



<b>INDIRIZZO DI ASSETTO E DESCRIZIONE AMBITO</b>	P.A. 8 – Nuovo ambito residenziale di trasformazione previsto dal nuovo P.G.T., via Bacana – Via De Gasperi	
-----		
<b>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</b>	Intervento preventivo soggetto a P.A.	
<b>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</b>	<b>Superficie territoriale: St</b>	mq 1.071,91
	<b>Indice di utilizzazione territoriale <math>\mu_i</math></b>	$\mu_{\text{min}}= 0,30$ $\mu_{\text{max}}= 0,40$
	<b>N° piani fuori terra max</b>	2 piani
	<b>SLP max</b>	mq 428,76
	<b>Af=% del lotto – comparto edif. a verde</b>	≥ 30% della Sf
<b>PRESCRIZIONI SPECIALI</b>	<p>Obbligo di realizzazione viabilità e servizi come indicato all'interno del comparto. Obbligo di realizzazione allargamento strada di via De Gasperi, come indicato negli estratti grafici.</p> <p>La superficie territoriale, su cui si dimensiona il Piano Attuativo, è legata alla reale superficie del comparto, non alla superficie indicata nella presente scheda. Nel caso all'interno del Piano Attuativo, per esempio, fossero presenti strade comunali esistenti od altri sedimi a utilizzo pubblico, questi ultimi sono da scomputarsi dalla superficie territoriale.</p> <p>La trasformazione, in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale, come previsto dall'art. 8, comma 3 lettera e) della L. 447/95, dovrà essere subordinata alla predisposizione una valutazione previsionale del clima acustico. Si ricorda il rispetto dell'art. 7 comma 2 della L.R. 13/2001 in merito ai requisiti acustici degli edifici e delle sorgenti sonore interne: " I progetti relativi a nuove costruzioni [...] devono essere corredati da valutazione e dichiarazione di tecnico competente in acustica ambientale che attesti il rispetto dei requisiti acustici".</p> <p>In occasione dell'attuazione del Piano Attuativo, devono essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, i comparti in trasformazione alle fermate esistenti o di previsione.</p> <p>Al fine di preservare il territorio dalla disseminazione di nuclei edificati di nuova realizzazione, seppur prossimi ad un contesto urbanizzato, si raccomanda, dove possibile, di distribuire i volumi a ridosso dei nuclei edificati esistenti.</p> <p>Al fine di rispettare le indicazioni dell'art. 83 delle NTA del PTCP, si richiede l'obbligo di allegare alla richiesta di attuazione del Piano in esame la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.</p>	
<b>FATTIBILITA' GEOLOGICA DI PRIMO APPOGGIO</b>	Classe geologica 3B: fattibilità con consistenti limitazioni	
<b>CLASSE SENSIBILITA' PAESISTICA</b>	Classe 2 – Sensibilità paesistica bassa	
<b>GIUDIZIO DI COMPATIBILTA' URBANISTICA E PAESISTICA</b>	Positivo - compatibile	Non in area boscata
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE</b>	Residenziale	
<b>DESTINAZIONI COMPATIBILI</b>	Art. 13 comma 3 – NTA del Documento di Piano	
-----		
<b>VOLUME INSEDIABILI</b>	<b>Minimo</b>	mc 964,71
	<b>Massimo</b>	mc 1.286,28
<b>STANDARDS DI QUALITA' AGGIUNTIVI</b>	<b>I Livello</b>	0,00 €/mc

	<b>Il Livello</b>	10,00 €/mc
<b>ATTREZZATURE E SERVIZI (STANDARDS) D'AMBITO</b>	<b>Totale</b>	18,00 (se vol. min), o 25,00 mq/ab (altro vol.: max)
	<b>di cui reperibili in loco</b>	min 18 mq/ab
	<b>possibilità di monetizzazione</b>	7 mq/ab
<b>MC PER ABITANTE DI PREVISIONE</b>	200 mc/ab	
<b>VANI PER ABITANTE DI PREVISIONE (1 VANO = 100 MC)</b>	2,00 vani/ab	
<b>N° ABITANTI INSEDIABILI max</b>	6 ab	

Ultima pagina