



# COMUNE DI OME

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

<p>COMMITTENTE</p>	<p>COMUNE DI OME                  Piazza Aldo Moro, n. 1                  CAP - 25050 - OME (BS)                  tel. 030 652025 - fax 030 652283                  email: tecnico@comune.ome.bs.it</p>		
<p>PROGETTISTA</p>  <p>Soci fondatori:                  Arch. Silvano Buzzi                  Geom. Bernardo Tonni</p> <p>Associati:                  Arch. Armando Casella                  Arch. Pietro Bianchi                  Ing. Cesare Bertocchi</p> <p>Partners:                  Pian. Alessio Loda                  Arch. Renato Simoni                  Arch. Andrea Solazzi                  Arch. Andrea Venturelli</p>	<p>Arch. Silvano Buzzi di:  <b>SILVANO BUZZI &amp; ASSOCIATI SRL</b></p> <p>25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9                  Tel. 0365 59581 – fax 0365 5958600                  e-mail: info@buzziassociati.it                  pec: info@pec.buzziassociati.it                  C.F. – P.I. – Reg. Imprese di Brescia 03533880179                  Capitale sociale versato € 100.000,00</p>  <p>Certificate No. 12074/04/S</p>  <p>Socio ordinario del GBC Italia</p>		<p>CONSULENTI/CO-PROGETTISTI</p>
<p>RESP. di COMMESSA                  COLLABORATORI</p>	<p>C15                  \</p>		

<p>DOCUMENTO</p>	<h2 style="text-align: center;">DOCUMENTO DI PIANO</h2> <h3 style="text-align: center;">NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</h3> <p style="text-align: center;">modificate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni</p>							
<p>A 01 DdP</p>								
<p>04 - APPROVAZIONE</p>								
<p>r 00</p>								
<p>COMMESSA</p>	<p>EMISSIONE</p>	<p>CLIENTE</p>	<p>INCARICO</p>	<p>REDAZIONE</p>				
<p><b>U 492</b></p>	<p>Luglio 2014</p>	<p>E 257</p>	<p>Maggio 2011</p>	<table border="0"> <tr> <td>VERIFICATO</td> <td>S01</td> </tr> <tr> <td>REDATTO</td> <td>C15</td> </tr> </table>	VERIFICATO	S01	REDATTO	C15
VERIFICATO	S01							
REDATTO	C15							
<p>A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI D'AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI &amp; ASSOCIATI S.r.l.</p>								



---

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

### INDICE

Articolo	1 - Finalità delle norme	p.	5
Articolo	2 - Ambito di applicazione della normativa del DdP	p.	5
Articolo	3 - Definizione delle categorie di attività costruttive	p.	5
Articolo	4 - Tutela e conservazione del verde e delle alberature	p.	7
Articolo	5 - Modalità di attuazione del DdP	p.	8
Articolo	6 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	p.	9
Articolo	7 - Efficacia delle norme nel DdP	p.	9
Articolo	8 - Indici e parametri	p.	10
Articolo	9 - Definizioni dei parametri ed elementi stereometrici	p.	10
Articolo	10 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	p.	16
Articolo	11 - Dimensione minima degli alloggi	p.	16
Articolo	12 - Definizione degli indici	p.	16
Articolo	13 - Contributo dei privati nelle urbanizzazioni	p.	19
Articolo	14 - Usi del territorio e degli edifici	p.	20
Articolo	15 - Progetti di piani attuativi	p.	26
Articolo	16 - Norma per la tinteggiatura esterna degli edifici	p.	27
Articolo	17 - Quote per servizi pubblici	p.	29
Articolo	18 - Ambiti di trasformazione: disposizioni generali	p.	30
Articolo	19 - Parametri generali per gli interventi negli AdT	p.	31
Articolo	20 - Ambito di trasformazione 1	p.	34
Articolo	21 - Ambito di trasformazione 2	p.	47
Articolo	22 - Ambito di trasformazione 3	p.	54
Articolo	23 - Ambito di trasformazione 4	p.	59
Articolo	24 - Ambito di trasformazione 5	p.	66
Articolo	25 - Ambito di trasformazione 6	p.	71
Articolo	26 - Fattibilità geologica per le azioni di piano e Reticolo idrico minore	p.	78
Articolo	27 - Norma finalizzata al risparmio energetico	p.	105



## DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO

### ART. 1 FINALITA' DELLE NORME

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano (DdP), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale in materia, ed in particolare:
  - a) della L 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m. e i.;
  - b) della L 3 novembre 1952, n. 1902, e s.m. e i.;
  - c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e s.m. e i.;
  - d) del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
  - e) della LR 11 marzo 2005, n. 12, e s.m. e i..

### ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Le norme del DdP si applicano esclusivamente agli ambiti di trasformazione contenuti nelle tavole del Documento di Piano ed individuate nel presente elaborato.
2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate nella predisposizione dei piani attuativi o degli elaborati necessari al rilascio dei permessi di costruire, convenzionati e non, alla presentazione di denunce d'inizio attività (DIA) o di qualsiasi altro titolo abilitativo previsto da normative nazionali e regionali.
3. Le opere d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche qualora debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo antecedente alla data d'adozione del presente DdP ed in contrasto con le prescrizioni da esso definite.
4. Le opere di manutenzione straordinaria sono sempre ammissibili secondo quanto previsto dal successivo articolo 3, comma 6, lettere b) e c) delle presenti norme.

### ART. 3 DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' COSTRUTTIVE

1. Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitativo. Il concetto di ricostruzione è assimilabile alla ristrutturazione edilizia di cui al successivo comma 8 del presente articolo.
2. Per ampliamento s'intende il complesso dei lavori finalizzati all'ampliamento di un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione volumetrica dello stesso.  
Ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera b) del DPR 380/01 e s. m. e i. gli ampliamenti di edifici residenziali unifamiliari contenuti nella misura del 20% dei parametri preesistenti sono a titolo gratuito.
3. Per soprizzo s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per riconversione s'intende il complesso dei lavori finalizzati alla ristrutturazione, sia in termini edilizi che urbanistici, d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse. Per l'applicazione delle presenti norme il concetto di riconversione è assimilabile ad interventi di ristrutturazione edilizia con contestuale cambio di destinazione d'uso degli immobili.
5. Per manutenzione ordinaria s'intende il complesso degli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.
6. Per interventi di manutenzione straordinaria s'intende:
  - a) le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché

le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, comportanti l'incremento di unità abitative, ricompresi in ambiti territoriali caratterizzati da insufficienza urbanizzativa sono soggetti a PdCc secondo le disposizioni contenute nei singoli ambiti territoriali;

- b) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
  - c) le opere e le modifiche di cui alla precedente lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici.
7. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intendono gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
8. Per interventi di ristrutturazione edilizia s'intendono:
- a) gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.  
Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente (*articolo 3, lettera d) DPR 380/01*);
  - b) gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione nel rispetto del sedime, della volumetria e sagoma preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
9. Per interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti o di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - f) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato;
  - h) gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.
10. Per interventi di ristrutturazione urbanistica, s'intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### ART. 4 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

1. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale o mista, nel caso di nuove costruzioni, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale, in caso di nuova costruzione la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.
3. Per i piani attuativi, il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera superficie territoriale.
4. L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito con riporto al di sopra delle stesse.
5. La percentuale del lotto a verde di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo s'intende al netto:
  - a) di qualsiasi superficie pavimentata;
  - b) dei passaggi veicolari;
  - c) delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto (pavimentate e non);
  - d) delle superfici destinate a qualsiasi tipo di deposito;
6. Negli ambiti di piano ove sia accertata, alla data di adozione delle presenti norme, la presenza di colture specializzate (uliveti) è vietata qualsiasi tipo di rimozione. Nel caso di motivata necessità di rimozione degli elementi arborei (uliveti) deve essere garantito il reimpianto di almeno il doppio degli elementi della medesima specie aventi diametro del tronco non inferiore a 10 cm misurato da 60 cm da terra. Nel caso la dimensione o la conformazione del lotto non consenta il reimpianto del numero prescritto di ulivi questi dovranno essere messi a dimora in aree di compensazione secondo le indicazioni dell'ufficio Tecnico Comunale.
7. Tutti i tipi d'impianto vegetazionale dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali.
8. In tutte le aree del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali ad uso pubblico esistenti e di progetto.
9. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico.
10. I percorsi pedonali, pubblici o ad uso pubblico, potranno essere costruiti anche a cura di chi compie interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di 1,50 m, salvo casi di comprovata impossibilità.
11. L'area dei percorsi pedonali pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area edificabile e computata ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini. In casi eccezionali, i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici ad uso pubblico. I percorsi pedonali realizzati in sede d'edificazione dei singoli interventi potranno essere eseguiti anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.
12. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali pubblici o assoggettati all'uso pubblico sarà oggetto, eventualmente, d'appositi progetti approvati dagli organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:
  - a) la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
  - b) la dotazione di adeguati spazi di sosta;
  - c) il rispetto della legislazione vigente, nazionale o regionale, in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

## ART. 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Ai sensi della L 1150/42 e s.m. e i., della LR 12/05 e s.m. e i., nonché del DPR 380/01 e s. m. e i., il DdP viene attuato nel rispetto delle prescrizioni, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme, con le seguenti modalità:
  - a) la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti d'edifici residenziali e di opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione, ove in progetto sia prevista una densità fondiaria superiore a 3,00 mc/mq o un'altezza pari o superiore a 25,00 m, è consentita soltanto dopo l'approvazione di apposito piano attuativo;
  - b) in tutti gli ambiti di trasformazione si attua esclusivamente mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.
  - c) i piani attuativi ricomprendenti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi che comportino limitazioni alla trasformazione urbanistica.
2. In mancanza di detti strumenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione - così come definita al precedente articolo 3, comma 6, lettere b) e c) delle presenti norme -, restauro, risanamento conservativo.
3. Fatte salve le disposizioni di cui alle presenti norme, alle norme paesistiche allegatale al PGT, alle norme particolari per l'attuazione nei NAF e, comunque, nel rispetto delle normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, di efficienza energetica, dei beni culturali e del paesaggio, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo alcuno i seguenti interventi:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche (che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o, comunque, che non alterino la sagoma dell'edificio);
  - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo con finalità geognostiche in aree esterne al centro edificato (escluse le attività di ricerca di idrocarburi);
  - d) opere di movimentazione terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) posa in opera di coperture stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola sprovviste di struttura (anche parzialmente) in muratura;
  - f) opere di cui al precedente articolo 3, comma 6, lettera c), delle presenti norme;
  - g) opere temporanee dirette a soddisfare obiettive e contingenti esigenze, da rimuoversi al cessare della necessità e, comunque, entro 90 giorni;
  - h) opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni (nel rispetto del rapporto di verde profondo), compresa la realizzazione di intercapedini completamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - i) (ad eccezione dei NAF) installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici senza serbatoio d'accumulo esterno;
  - l) attrezzatura di aree ludiche senza fini di lucro e di elementi d'arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
4. Degli interventi di cui alle lettere f), g), h), i), l) del precedente comma 3 deve essere, comunque, comunicato l'inizio lavori (anche per via telematica) al Comune allegando, nel caso, le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi della normativa vigente in materia.
5. Gli interventi che incidono in modo permanente sugli edifici e sulle loro pertinenze (ed in particolare quanto riportato alle lettere h), i), l) del precedente comma 3) devono in ogni caso rispettare le prescrizioni paesistiche contenute nell'apparato normativo del PGT.
6. In caso di interventi di cui alla lettera h) del precedente comma 3 all'interno dei NAF devono essere rispettate tutte le disposizioni di cui alle NTA di riferimento, soprattutto per quanto attiene all'uso dei materiali di arredo urbano e pavimentazione.
7. Per ciò che attiene agli interventi di cui alla lettera i) del precedente comma 3 si rimanda alle specifiche di cui al successivo articolo 27 (risparmio energetico) relativamente alle specifiche per il posizionamento delle strutture tecnologiche.
8. Relativamente agli interventi di cui al precedente comma 3 l'interessato deve provvedere (nei casi previsti dalla normativa vigente) alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34quinqies, comma 2, lettera b), del DL 4/06 (convertito con modificazioni dalla L 80/06).



9. Ai sensi della L.R. 7/2012, art. 19, gli interventi di riqualificazione energetica e di risanamento dall'amianto, connessi a funzioni residenziali, sono realizzati previa comunicazione al Comune ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001.

#### ART. 6 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del DdP hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.
2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### ART. 7 EFFICACIA DELLE NORME NEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, con le precisazioni di cui all'articolo 5 delle stesse, hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.
2. In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio.
3. In caso di contrasto, le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio locale.

## ART. 8 INDICI E PARAMETRI

1. L'utilizzazione delle aree e l'edificazione negli ambiti di trasformazione, anche in relazione alle destinazioni d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri di cui agli articoli seguenti delle presenti norme.

## ART. 9 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

### 9.1 Altezza dei fabbricati (H)

1. L'altezza di un fabbricato è definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto più basso del piano naturale di campagna rilevabile lungo il perimetro del sedime di copertura come definito al punto 9.2, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali in qualsiasi modo utilizzabili o degli spazi pertinenziali posti più in alto, o fino alla quota del filo superiore di tamponamento o del colmo di copertura nel caso questo sia posto più in alto per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, agricoli.  
Qualora l'ultimo solaio del piano utilizzabile non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio dell'intradosso delle falde stesse compreso tra l'imposta ed il colmo.  
Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza considerata è la media di quella misurata ai singoli spigoli delle singole porzioni di facciata aventi altezze diverse.
2. Il piano naturale di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi dovrà essere determinato, in sede d'approvazione del piano stesso, mediante l'individuazione di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00 m. Tale piano di riferimento sarà utilizzato nella determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.
3. Al fine di definire la quota più bassa del terreno modificato o del piano naturale di campagna non si considerano:
  - a) le rampe e le corsie d'accesso a box, vani tecnici e/o accessori interrati aventi larghezza non superiore a 6,00 m, salvo specifiche prescrizioni da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
  - b) i cavedi di aerazione e di illuminazione, così come definiti dal regolamento locale d'igiene.
4. Ai fini della determinazione dell'altezza massima viene attribuito ai solai delimitanti i singoli piani l'effettivo spessore risultante dal progetto edilizio.
5. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo.
6. L'altezza va riferita all'intradosso del solaio nel punto medio tra l'imposta ed il colmo delle falde qualora le falde del tetto abbiano almeno una delle seguenti condizioni:
  - siano impostate in gronda a più di 0,50 m misurato sul paramento interno della parete perimetrale rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale;
  - abbiano pendenza superiore al 40%.
7. Tutti i parametri relativi alle altezze contenuti negli articoli normanti gli ambiti del DdP sono da intendersi quali altezze massime.
8. Negli edifici residenziali con copertura piana non si computano, ai fini della determinazione dell'altezza, i parapetti opachi ed i coronamenti che non superino 1,50 m dall'intradosso dell'ultimo solaio.
9. In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto dell'orditura secondaria.
10. Potrà essere ammesso il superamento delle altezze di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici, purché non superino le altezze e le dimensioni obbligatorie in base alle vigenti disposizioni legislative in materia. Detti volumi devono essere progettati coerentemente alla composizione architettonica dell'intera costruzione.
11. Nella determinazione dell'altezza viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico, come disciplinato dall'art.2 comma 1 della L.R. del 20 aprile 1995 n.26.

## 9.2 Superficie coperta (SC)

1. Per superficie coperta (o copribile) s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione di:
  - a) (per gli ambiti a prevalente destinazione produttiva) manufatti di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo di 2,00 m) a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq cadauna; tale deroga vale esclusivamente per un solo manufatto per ogni attività insediata;
  - b) scale aperte di sicurezza prescritte da normativa vigente;
  - c) balconi, cornicioni, gronde, pensiline aperte a protezione degli ingressi ed elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m; gli sbalzi di qualsiasi genere con dimensioni superiori a 1,50 m andranno computati per intero;
  - d) (per gli ambiti a prevalente destinazione produttiva) guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di 10,00 mq cadauno; in caso tali manufatti superino la misura di 10,00 mq verrà computata l'intera superficie; tale deroga vale esclusivamente per un solo manufatto per ogni attività insediata.

## 9.3 Volume

1. Il volume viene determinato dal prodotto tra la slp (determinata ai sensi del punto 9.4 del presente articolo) e l'altezza di interpiano intesa quale distanza tra le quote di calpestio dei vari piani dell'edificio. Nel caso di tetto piano per altezza di interpiano si intende la distanza tra la quota di calpestio dell'ultimo piano e l'intradosso dell'ultimo solaio. Nel caso di tetto a falde per altezza si intende la distanza tra la quota di calpestio dell'ultimo piano e il punto medio dell'intradosso delle falde stesse compreso tra l'imposta ed il colmo.

## 9.4 Superficie lorda di pavimento (slp)

1. Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani, compresi ammezzati e soppalchi, al lordo delle murature.
2. Non sono conteggiati nel computo delle slp rilevanti al fine della verifica degli indici di zona o delle potenzialità edificatorie consentite:
  - a) gli androni d'ingresso fino ad una superficie utile massima di 12,00 mq e i vani scala, compresi i pianerottoli di arrivo, a servizio di edifici residenziali costituiti da almeno due unità abitative;
  - b) le porzioni di fabbricato a destinazione residenziale, interrata e seminterrate, (quest'ultime non sono conteggiate ai fini della verifica degli indici di zona per la sola porzione di volume interrata compresa tra la quota di calpestio del piano seminterrato ed il piano naturale di campagna) riservate alla destinazione di autorimessa, cantina, lavanderia o servizio igienico non principale, aventi altezza utile inferiore o uguale, in ogni punto, a 2,50 m, con i relativi spazi di manovra ed accesso, rampe e tunnel coperti, per le superfici strettamente necessarie;
  - c) i sottotetti, qualora abbiano altezza minima utile inferiore o uguale a 0,50 m ed altezza massima utile inferiore o uguale a 2,40 m (dovranno sussistere entrambe le condizioni);
  - d) esclusivamente per gli ambiti a prevalente destinazione produttiva, i manufatti di copertura degli ingressi, le pensiline aperte di servizio per ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo non superiore a 2,00 m), a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq per ogni attività insediata;
  - e) le scale aperte (o convenientemente schermate) di sicurezza prescritte da normativa vigente;
  - f) i porticati ovvero i loggiati assoggettati ad uso pubblico;
  - g) i porticati ovvero i loggiati contenuti nella misura del 35% della SC del fabbricato con destinazione residenziale servito (la percentuale dovrà essere verificata sull'intero edificio, consentendo asservimenti volumetrici fra le unità immobiliari), non costituenti autonomo fabbricato, se aperti almeno sul 40% del loro perimetro;
  - h) balconi, cornicioni, gronde, pensiline aperte a protezione degli ingressi ed elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m; gli sbalzi di qualsiasi genere con dimensioni superiori a 1,50 m andranno computati per intero;
  - i) i volumi tecnici (vani destinati a dar sede esclusivamente a impianti di servizio, di condizionamento, di riscaldamento, di sollevamento, di autoclave, di distribuzione energetica, etc.). Non sono considerati volumi tecnici tutti quei locali atti ad ospitare apparecchiature di servizio all'attività produttiva, che devono sottostare alle previsioni planivolumetriche di zona;
  - l) con riferimento esclusivo agli ambiti a prevalente destinazione produttiva, le guardiole con i relativi servizi e locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di

progetto, per una slp massima di 10,00 mq cadauno. In caso tali manufatti superino tale quota verrà computata l'intera superficie.

#### 9.5 Distacco fra gli edifici

1. E' la distanza minima tra le pareti antistanti delle costruzioni. La distanza è misurata sui prolungamenti dei lati, in proiezione orizzontale alle differenti quote di piano del singolo edificio. Il massimo ingombro dell'edificio è quello sovrastante il piano naturale di campagna così come definito al punto 9.1, comma 2, del presente articolo. Tale norma si applica anche in caso di singola parete finestrata. Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci e prospicienti si dovrà mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 m, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza.
2. Non sono considerati distacchi:
  - a) i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non è superiore a 4,00 m e se la stessa non supera i 2/3 della larghezza;
  - b) i cornicioni, le gronde, le pensiline, i manufatti di copertura degli ingressi e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m; gli sbalzi di qualsiasi genere con dimensioni superiori a 1,50 m andranno computati per intero;
  - c) le pensiline di servizio aperte per ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo di 2,00 m, a condizione che non superino una superficie coperta di 10,00 mq cadauna;
  - d) le scale aperte di sicurezza.
3. Gli edifici di nuova costruzione potranno sorgere a confine nelle seguenti situazioni:
  - in aderenza ad un edificio esistente sulla proprietà confinante;
  - quando tra proprietari confinanti esista accordo, debitamente trascritto, registrato e notificato all'Amministrazione Comunale, di costruire in reciproca aderenza, oppure quando venga presentato un progetto unitario simultaneamente inoltrato per l'acquisizione del titolo abilitativo.
4. La presente norma non si applica in caso d'interventi assoggettabili a piano attuativo, con previsione piani volumetrica, ai sensi dell'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.
5. Non sono considerate, al fine della determinazione del distacco fra gli edifici, le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.

#### 9.6 Distanza dai confini

1. E' la distanza minima misurata a raggio in proiezione orizzontale dalla superficie coperta edificata fuori terra (come definita al punto 9.2 del presente articolo) rispetto al piano naturale di campagna, comprensivo di portici e logge private, dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal Piano dei Servizi. Nella verifica della distanza dei confini dovranno essere considerate anche le pensiline aperte di servizio funzionali al ricovero di cicli e motocicli, le guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto.
2. Non sono considerate, nella determinazione dei distacchi dai confini, le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione così come tutti i locali totalmente interrati, i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m.

#### 9.7 Arretramento dalle strade

1. E' la distanza minima, misurata a raggio, dal ciglio stradale in proiezione orizzontale della superficie edificata (entro e fuori terra), con esclusione degli aggetti fino a 1,50 m. Il ciglio stradale è inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti nelle tavole di piano e comprendente, quindi, oltre alla sede veicolare, le banchine, i marciapiedi ed i fossi di proprietà dell'Ente gestore, anche qualora utilizzati da privati, le scarpate ed i fossi di scolo.
2. Sono computati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, i parcheggi e/o gli spazi pedonali di proprietà privata di cui si sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'assoggettamento all'uso pubblico.
3. Le distanze minime previste per ciascun ambito in conformità al DPR 26 aprile 1993, n. 147 (Codice della Strada), lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole del PGT, ovvero quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

## 9.8 Superficie fondiaria (SF)

1. Per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico contenente i tipi di misura continua e contigua di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade non evidenziata con specifica rappresentazione grafica e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel PGT o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di piani attuativi. Per area di pertinenza s'intende la superficie risultante dal rapporto tra il volume ovvero la slp esistenti di un edificio e l'indice urbanistico prescritto per l'ambito in cui è inserito l'edificio stesso.
2. In sede di rilascio del titolo abilitativo, possono essere computate, al fine del calcolo del peso insediativo, le aree edificabili non vincolate a destinazione pubblica dal PdS, che i proprietari cedono in proprietà o assoggettano all'uso pubblico al Comune per opere di urbanizzazione e servizi d'interesse collettivo.
3. Sono irrilevanti ai fini dell'applicazione degli indici le alienazioni successive all'entrata in vigore delle presenti norme che riducano la superficie di pertinenza degli edifici esistenti nel rispetto degli indici urbanistici previsti in ogni singolo ambito.

## 9.9 Superficie territoriale (ST)

1. Per superficie territoriale s'intende la superficie risultante da rilievo topografico contenente i tipi di misura dei comparti individuati con apposito perimetro nelle tavole grafiche di piano.
2. A tale superficie, escludendo le sedi stradali pubbliche esistenti comprese nel perimetro, andrà applicato l'indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile, sia in termini volumetrici che in termini di slp.

## 9.10 Superficie utile (SU)

1. La superficie utile deve essere computata conformemente alle disposizioni di cui al DM 10 maggio 1977, n. 801, e s.m. e i., così come specificata nei successivi decreti ministeriali, delibere e circolari regionali vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

## 9.11 Manufatti ed accessori leggeri

1. Si definiscono manufatti ed accessori leggeri quei manufatti che in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro non si riconoscono come superficie coperta o slp o volume. Gli stessi sono soggetti ad apposita Denuncia Inizio Attività.
2. **GAZEBO**  
Si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura in tela, vetro o similari, canniccio, legno, ferro, completamente aperta su tutti i lati e avente:  
a) altezza al colmo non superiore a 3,00 m.  
b) superficie coperta non superiore a 15 mq per residenza e 30 mq per pubblici esercizi.  
La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a 1,50 m salvo costruzioni esistenti sul confine stesso.  
La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini del rispetto della percentuale a verde del lotto.  
Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente una propria area di pertinenza.
3. **PERGOLATO**  
Si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato), atta a consentire il sostegno del verde rampicante e teli permeabili. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a 3,00 m.  
La struttura dovrà essere aperta su tutti i lati e mai tamponata, salvo la naturale aderenza al fabbricato esistente.  
La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a 1,50 m salvo costruzioni esistenti sullo stesso.  
La superficie occupata dal pergolato non può eccedere i 20 mq e non è valutato ai fini del rispetto della percentuale a verde del lotto, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo.  
E' consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicata.

E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

#### 4. PENSILINA D'ACCESSO

Si definisce pensilina una struttura composta di elementi verticali in legno, ferro o altro metallo e di una copertura in tela, vetro o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), con la funzione di proteggere l'ingresso del fabbricato.

L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 m; la larghezza e la lunghezza non devono essere superiori a 2,50 m.

#### 5. TENDE FRANGISOLE

L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici classificati come zona NAF è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali e solo in presenza di marciapiede.

Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

L'oggetto delle tende non può superare la profondità del marciapiede con un massimo assoluto di cm 120 dal filo di facciata.

Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto una altezza libera non inferiore a 2,10 m dal piano del marciapiede.

Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici non classificati in zona NAF è ammessa esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'immobile e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

Nello stesso complesso immobiliare le tende dovranno essere analoghe per profilo, sporgenza e materiale, la colorazione dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

Per i pubblici esercizi inseriti in fabbricati di zone omogenee diverse dalla zona NAF è ammessa l'installazione su suolo privato di tende frangisole dotate di guide e montanti verticali, a condizione che la superficie in pianta non sia superiore a 40,00 mq. Sui fronti liberi la tenda non potrà essere chiusa. La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a 1,50 m. La tenda potrà essere aperta/tesa solo durante gli orari di apertura del pubblico esercizio.

### 9.12 Vasche e piscine

#### 1. VASCA

E' definita vasca qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione.

La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua.

La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a 2,00 m, salvo accordo scritto con il confinante.

La vasca è soggetta a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

La vasca è considerata superficie impermeabile ai fini del rispetto della percentuale a verde del lotto.

#### 2. PISCINA

E' definita piscina la struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.

La piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque e deve distare dal confine 2,00 m, salvo accordo con il confinante ed è soggetta al permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività e pagamento degli oneri concessori.

La piscina deve consentire una profondità minima dell'acqua non inferiore a 50 cm; è considerata superficie impermeabile ai fini del rispetto della percentuale a verde del lotto.

#### 3. PISCINA STAGIONALE

Sono definite tali i contenitori semplicemente appoggiati al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabili per la balneazione anche se non provvisti di trattamento sanitario delle acque e rimossi stagionalmente.

Se mantenute permanentemente in loco, anche se svuotate, sono assoggettate alle medesime disposizioni delle piscine sopra indicate.

## 9.13 Recinzioni, muri di sostegno

1. Le recinzioni di aree private lungo le strade aperte al pubblico transito dovranno rispettare le tipologie della zona ed assicurare comunque pieno rispetto della visibilità e della sicurezza stradale, nell'osservanza delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio e degli Uffici Comunali.  
In ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere, per congrue ragioni estetiche o funzionali, che le recinzioni medesime siano arretrate sino a ml 3,00 dal confine stradale.  
Nelle zone di nuova edificazione le recinzioni, sia verso strada che verso proprietà confinanti dovranno essere prevalentemente di tipo aperto.  
Se le cinte hanno come basamento uno zoccolo in muratura dovranno assoggettarsi ai seguenti criteri:
  - a) se lo zoccolo separa terreni allo stesso livello potrà avere un'altezza massima di 0,60 m;
  - b) se detto zoccolo separa terreni a quota diversa dovrà avere un'altezza massima di 0,30 m rispetto al terreno più alto;
  - c) eventuali sovrastanti cancellate/inferriate dovranno avere altezza non superiore a 1,60 m;
  - d) l'altezza finita della recinzione (muretto e cancellate) non dovrà superare l'altezza di 2,00 m.
2. Nella parte trasparente delle recinzioni è vietata l'affissione di teli o altro materiale univoco, ad eccezione di siepi sempreverdi costituite con essenze tipiche della zona (desunte dallo studio agronomico allegato al PGT).
3. Per gli edifici residenziali esistenti e le nuove costruzioni residenziali presenti negli ambiti AA (Aree agricole), AAS (Aree agricole di salvaguardia), AM (Aree di mitigazione / protezione ambientale e paesistica), AS (Aree di salvaguardia), ANT (Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica), saranno ammesse recinzioni alle aree di stretta pertinenza, calcolata nella misura massima di otto volte la superficie coperta del fabbricato esistente in zona agricola, in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,50 m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,00 m, mascherate con siepi sempreverdi costituite con essenze tipiche della zona (desunte dallo studio agronomico allegato al PGT).
4. Per gli ambiti AA (Aree agricole), AAS (Aree agricole di salvaguardia), AM (Aree di mitigazione / protezione ambientale e paesistica), le recinzioni dovranno essere limitate alle siepi vive e/o reti metalliche senza opere murarie affioranti dalla quota campagna, adeguatamente arretrate rispetto ai sentieri ed ai percorsi pedonali.
5. Per gli ambiti AS (Aree di salvaguardia) sono vietate recinzioni di qualsiasi tipo e interventi che riducano l'accessibilità e la percorribilità dei sentieri e dei boschi; è vietato il traffico fuoristrada di mezzi motorizzati (in conformità alla normativa vigente L.R. 5.4.1976 n.8 e modificazioni).
6. Per la realizzazione delle recinzioni in fascia di rispetto RIM e RIP si prescrive l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 51.7, comma 20 delle presenti norme.
7. I muri di sostegno non potranno avere altezza superiore a 1,50 m.  
Al verificarsi di comprovate situazioni di impossibilità di realizzazione di muri contenimento di altezza limitata a 1,50 m (verificate da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale), potranno essere autorizzati muri di sostegno con altezza superiore a 1,50 m previa acquisizione del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
8. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti e gli accessi ai parcheggi ed alle autorimesse pubbliche o private devono essere ubicati in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via ed essere arretrati di ml 4,00 dal filo stradale.  
In caso l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa sia costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico traffico deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno 4,00 metri di lunghezza.  
Sono fatte salve le distanze inferiori di arretramento per gli accessi carrai già esistenti e nei casi in cui la distanza tra l'immobile e la sede viaria sia inferiore a m 4,00.  
In corrispondenza degli accessi carrabili, il piano dei marciapiedi non può venire in alcun modo alterato, tranne in corrispondenza al cordone, che sarà convenientemente smussato.  
Le soglie di detti accessi devono essere collocate in quota col marciapiede e sistemate in modo da evitare il deflusso dell'acqua piovana all'esterno della proprietà.  
L'arretramento potrà essere derogato in caso di dimostrata impossibilità e preponendo l'automazione dell'apertura del cancello. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%.

## ART. 10 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, LR 12/05 e s. m. e i., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 8, lettera a), delle presenti norme. Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo; ad eccezione di quanto di seguito prescritto dal presente articolo, esso è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui alle presenti norme.
3. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articoli 63 e 64, tutti gli ambiti di trasformazione individuati dal DdP del PGT.
4. I volumi di sottotetto di edifici preesistenti negli ambiti di trasformazione alla data di adozione delle presenti norme già oggetto di recupero ai fini abitativi ai sensi della LR 15/96 ovvero del titolo IV, capo I, della LR 12/05 e s. m. e i. non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei 10 anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

## ART. 11 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. In tutto il territorio comunale, ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici (comprese le opere di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti) con destinazione - anche parzialmente - residenziale dovrà garantire una quota (da calcolarsi sull'intero edificio) di alloggi aventi superficie utile non inferiore a 54,00 mq.
2. In attuazione di titolo abilitativo la quota di cui al precedente comma, arrotondata per difetto, dovrà essere garantita nel 70% del numero delle unità abitative previste (il restante 30% potrà avere dimensioni inferiori).  
La presente norma non si applica:
  - a) in casi d'interventi d'edilizia residenziale pubblica (ERP);
  - b) per interventi di ristrutturazione o ampliamento d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme nel caso si recuperi o si realizzi un numero complessivo d'unità abitative non superiore a due.
3. La superficie utile di cui al precedente comma 1 sarà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al DM 801/77 e s.m. e i. e alla legislazione regionale vigente.

## ART. 12 DEFINIZIONE DEGLI INDICI

### 12.1 Indice territoriale (IT)

1. L'indice territoriale è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie territoriale (come definita ai sensi del precedente articolo 9, punto 9.9) attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul comparto (definito ai sensi del precedente articolo 9, punto 9.3).
2. L'indice si applica:
  - a) nei casi in cui l'intervento edilizio autorizzabile con permesso di costruire debba essere preceduto obbligatoriamente da un piano attuativo;
  - b) nei casi in cui l'intervento edilizio sia autorizzabile con permesso di costruire convenzionato.

### 12.2 Indice fondiario (IF)

1. L'indice fondiario è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria (come definita ai sensi del precedente articolo 9, punto 9.8) attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul lotto (definito ai sensi del precedente articolo 9, punto 9.3).
2. Tale indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile in sede di rilascio di singoli permessi di costruire.
3. Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti dimostrato con specifico rilievo e computato conformemente a quanto previsto nel precedente articolo 9, punto 9.3.



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

#### 12.3 Indice fondiario aggiuntivo al volume preesistente

1. E' il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile aggiuntivo al valore del volume edificato preesistente. L'indice fondiario aggiuntivo è un parametro fisso ed indipendente dalla quantità e destinazione d'uso dell'edificato preesistente sul lotto alla data di adozione delle presenti norme.

#### 12.4 Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. E' il coefficiente percentuale moltiplicativo della superficie fondiaria attraverso l'applicazione del quale si ottiene la slp massima insediabile con permesso di costruire, semplice o convenzionato.

#### 12.5 Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. E' il coefficiente percentuale moltiplicativo della superficie territoriale attraverso l'applicazione del quale si ottiene la slp massima insediabile in un comparto di piano attuativo.

#### 12.6 Indice o rapporto di copertura (RC)

1. E' il rapporto fra la superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo.
2. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici che s'intende conservare.

#### 12.7 Volume predeterminato

1. E' il valore assoluto di volume, come definito all'art. 9, punto 9.3, eventualmente prescritto per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui è riferito.

#### 12.8 Utilizzazione predeterminata

1. E' il valore assoluto di slp, come definita all'articolo 9, punto 9.4, eventualmente prescritto per ogni singolo lotto o comparto.
2. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui viene riferito.

#### 12.9 Copertura predeterminata

1. E' il valore assoluto di superficie coperta, come definita all'articolo 9, punto 9.2, per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o superficie territoriale cui viene riferito.

#### 12.10 Incremento nei lotti saturi

1. Si intendono saturi i lotti in cui, alla data di adozione delle presenti norme, il rapporto fra i valori edificati (volume, slp, SC) e la superficie fondiaria determina un indice maggiore o uguale a quello definito per l'ambito di piano.
2. Nel caso gli indici prevedano pluralità di parametri di incremento nei lotti saturi (volume, slp, SC) l'intervento d'ampliamento deve rispettare il limite massimo di tutte le percentuali di maggiorazione.

## 12.11 Valori/parametri preesistenti

1. Nelle presenti NTA, il richiamo a valori e/o parametri preesistenti si riferisce all'effettiva consistenza dei fabbricati già edificati alla data di adozione delle presenti norme. Qualora richiamati, tali valori si devono intendere relativi ad altezza massima, slp complessiva (o volume, esclusivamente nel caso di edifici o locali residenziali), superficie coperta dell'edificio rilevato alla data d'adozione delle presenti NTA.

## 12.12 Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (OOUU I) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 3 dell'articolo 44 della LR 12/05 e s. m. e i.:
  - a) strade;
  - b) spazi di sosta o di parcheggio;
  - c) fognature;
  - d) rete idrica;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - g) pubblica illuminazione;
  - h) spazi di verde attrezzato.
2. Queste aree, oltre ad essere asservite all'uso pubblico o cedute alla Pubblica Amministrazione, potranno essere gravate da servitù prediali.

## 12.13 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (OOUU II) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 4 dell'articolo 44 della LR 12/05 e s. m. e i.:
  - a) asili nido e scuole materne;
  - b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - c) mercati di quartiere;
  - d) presidi per la sicurezza pubblica;
  - e) delegazioni comunali;
  - f) chiese e altri edifici religiosi;
  - g) impianti sportivi di quartiere;
  - h) aree verdi di quartiere;
  - i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
  - l) cimiteri.

## 12.14 Volumi di edifici di carattere produttivo

1. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L 24 marzo 1989, n. 122, e dell'articolo 66 della LR 12/05 e s. m. e i., i volumi di nuovi edifici a destinazione artigianale, industriale, direzionale e commerciale, sono definiti dal prodotto tra la superficie lorda di pavimento e l'altezza teorica di 3,00 m.

## 12.15 Permesso di costruire convenzionato (PdCc)

1. Il permesso di costruire convenzionato (PdCc) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del PGT ai sensi del DPR 380/01, articoli dal 11 al 15, e dagli articoli 10 e 36, comma 2, della LR 12/05 e s. m. e i..
2. Alla domanda di permesso di costruire (o alla presentazione di denuncia di inizio attività) deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'articolo 46 della LR 12/05 e s. m. e i..
3. La convenzione urbanistica dovrà recepire le indicazioni dell'Ufficio Tecnico in applicazione degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, che verranno periodicamente determinati dalla stessa contestualmente ai valori di monetizzazione dei servizi pubblici e comunicati al responsabile dell'UTC. I valori di monetizzazione potranno essere univoci ovvero diversificati per settori del territorio comunale e/o per destinazione dell'intervento.

4. Gli indirizzi di cui al precedente comma 3 stabiliranno gli obiettivi per il completamento del sistema dei servizi pubblici comunali in attuazione degli interventi non specificamente programmati (per localizzazione e/o tipologia) dal PdS del PGT, sulla base di carenze urbanizzative rilevate o necessità legate al progetto urbano del Comune, da scomputarsi parzialmente o totalmente dalla monetizzazione delle quote dovute come servizi pubblici e/o servizi pubblici di qualità.
5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione delle quote per servizi pubblici dovute e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, in presenza degli indirizzi di cui al precedente comma 3 forniti dall'Amministrazione Comunale, la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo, da allegare alla denuncia di inizio attività o al permesso di costruire.

#### 12.16 Parcheggi ai sensi dell'articolo 9 della L 122/89

1. La deroga agli strumenti urbanistici per le autorimesse ai sensi dell'articolo 9 della L 122/89, fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, potrà essere applicata esclusivamente nel sottosuolo degli immobili ed al piano terra dei fabbricati, residenziali e non, comunque anche in misura eccedente 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti, come disciplinato dall'art. 69 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

### ART. 13 CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI

#### 13.1 Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del permesso di costruire

1. Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista la cessione gratuita d'aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione nella misura prevista dalle tabelle comunali. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento urbanizzativo, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.
2. Tutte le aree di nuova edificazione dovranno prevedere, contestualmente all'attuazione d'interventi edilizi, la realizzazione d'idonee opere di fognatura ed i reflui dovranno confluire nel sistema di collettamento e depurazione secondo il Piano Regionale di Risanamento delle Acque (PRRA) ed il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152.
3. Quanto di cui ai precedenti commi è da intendersi prescrittivo salvo dimostrata ed accertata autosufficienza urbanizzativa dell'edificio oggetto di titolo abilitativo.

#### 13.2 Definizione di grave insufficienza urbanizzativa

1. Costituisce grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) l'insufficienza di almeno una delle seguenti infrastrutture specifiche:
  - a) acquedotto;
  - b) fognatura;
  - c) rete energia elettrica;
  - d) rete del gas.

#### 13.3 Grave insufficienza della rete stradale

1. S'intende l'esistenza di una rete stradale di larghezza inferiore a 5,00 m, salvo comprovata impossibilità di adeguamento della sezione stradale stessa e ad esclusione degli ambiti appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione. Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del titolo abilitativo, salvo impegno da parte dell'istante di eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada all'interno del tessuto urbano consolidato definito dal PGT. All'esterno del tessuto urbano consolidato l'Ufficio Tecnico Comunale valuterà la funzionalità della viabilità esistente, emanando eventuali prescrizioni d'adeguamento.

## ART. 14 USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

### 14.1 Usi del territorio

1. Per usi del territorio e degli edifici compatibili con le destinazioni consentite dalle presenti norme, s'intendono le opere edilizie o le modificazioni dei suoli previste o consentite nei diversi ambiti del PGT.

### 14.2 Destinazioni

1. Per usi o destinazioni esistenti, s'intendono quelli cui sono adibiti i complessi edilizi con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto precedentemente all'adozione del piano, per gli edifici che non siano stati oggetto di titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.

### 14.3 Elenco delle destinazioni d'uso

#### 1. RESIDENZA

##### 1a: residenza extra agricola

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, etc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve, nel rispetto delle presenti norme di attuazione, le edificazioni residenziali esistenti con i relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme.

##### 1b: residenza agricola

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola. Tale qualificazione spetta soltanto a nuove edificazioni nelle aree agricole ovvero agli edifici ivi esistenti espressamente individuati e riconosciuti.

Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione d'edifici a destinazione agricola produttiva. La slp di ciascuna residenza non potrà superare i 200,00 mq e dovrà rispettare i disposti di cui all'articolo 9 del DL 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella L 26 febbraio 1994, n. 133, e s.m. e i..

##### 1c: residenza extra agricola in aree agricole, aree agricole di salvaguardia, aree di salvaguardia, aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica, ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Sono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito d'aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in area agricola, agricole di salvaguardia, ovvero in area di salvaguardia e – comunque – nelle aree extraurbane appositamente previste dalle tavole grafiche del PGT), ma espressamente riconosciuto come non adibito all'uso agricolo.

##### 1d: residenza di servizio

Sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive, commerciali-direzionali, turistico-ricettive. Gli alloggi devono avere vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto con gli immobili delle attività non residenziali di cui sono pertinenza.

##### 1e: residenza non riconosciuta negli ambiti di piano

Sono gli edifici destinati, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi non pertinenti ad alcuna attività produttiva o commerciale e ricompresi in ambiti di piano non destinati prevalentemente alla residenza.

#### 2. TURISMO

##### 2a: alberghi (hotel)

Aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante. Le aziende alberghiere si definiscono alberghi quando offrono alloggio prevalentemente in camere. Con la destinazione 2a le presenti norme – ai sensi della LR 15/07 – assimilano le seguenti sottocategorie.

##### - Villaggio albergo

Albergo caratterizzato dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso inserito in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago degli ospiti.

- Albergo meubl  (o garni)  
Albergo che fornisce solo il servizio di alloggio, normalmente con prima colazione e bar, senza ristorante.
- Albergo – dimora storica  
Albergo la cui attivit  si svolge in immobile di pregio storico o monumentale, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle (secondo gli allegati A e B della LR 15/07).
- Albergo – centro benessere  
Albergo dotato di impianti e attrezzature adeguati per fornire agli ospiti servizi specializzati per il relax, il benessere e la rigenerazione fisica, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle (secondo gli allegati A e B della LR 15/07).

#### 2b: residenze turistico-alberghiere (RTA)

Aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante. Le aziende alberghiere si definiscono residenze turistico-alberghiere quando offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o pi  locali, dotati di servizio autonomo di cucina. Per le residenze turistico alberghiere la durata del periodo di permanenza non pu  essere inferiore a sette giorni.

#### 2c: motel

Albergo che fornisce il servizio di autorimessa, con box o parcheggio, per tanti posti macchina o imbarcazione quante sono le camere o suites degli ospiti maggiorate del 10% nonch  i servizi di ristorante o tavola calda o fredda e di bar; fornisce inoltre servizi di primo intervento di assistenza ai turisti motorizzati e di rifornimento carburante anche mediante apposite convenzioni con operatori situati nelle vicinanze dell'esercizio.

#### 2d: villaggi turistici

Aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento. Nei villaggi turistici   consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di propri mezzi mobili di pernottamento, purch  in misura non superiore al 30% del numero complessivo delle piazzole autorizzate. I villaggi turistici all'interno dei quali sono presenti strutture ricreative ed attrezzature sportive di carattere permanente e di costruzione non precaria, aventi estensione minima pari al 30% della superficie totale, possono utilizzare in forma aggiuntiva la denominazione di centro vacanze.

#### 2e: campeggi

Aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento. Nei campeggi   consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purch  in misura non superiore al 30% del numero complessivo delle piazzole autorizzate. I campeggi all'interno dei quali sono presenti strutture ricreative ed attrezzature sportive di carattere permanente e di costruzione non precaria, aventi estensione minima pari al 30% della superficie totale, possono utilizzare in forma aggiuntiva la denominazione di centro vacanze.

#### 2f: aree di sosta

Aziende ricettive all'aria aperta riservate esclusivamente alla sosta ed al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzate dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada. La sosta   consentita per un periodo massimo di quarantotto ore consecutive.

Ai sensi della LR 15/07 rientrano fra le attivit  ricettive non alberghiere le case ed appartamenti per vacanze ed i bed & breakfast.

Si intendono per case ed appartamenti per vacanze le strutture ricettive gestite in modo unitario, in forma imprenditoriale (ovvero qualora il soggetto abbia la disponibilit , anche temporanea, di un minimo di tre appartamenti situati nel medesimo territorio comunale) ed organizzate per fornire alloggio e servizi, con contratti aventi validit  non superiore a tre mesi consecutivi e non inferiori a sette giorni, in unit  abitative composte da uno o pi  locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in pi  complessi immobiliari. Le case ed appartamenti per vacanze devono rispettare quanto disposto dall'articolo 44 della LR 15/07.

L'utilizzo di case ed appartamenti per vacanze secondo le modalit  previste dalla LR 15/07 non comporta modifica di destinazione d'uso dei medesimi ai fini urbanistici.

Si intendono per bed & breakfast le attivit  di carattere saltuario svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione. Per l'esercizio dell'attivit  devono essere rispettate, in particolare, le prescrizioni di cui all'articolo 45 della LR 15/07.

Le case ed appartamenti per vacanze ed i bed & breakfast sono ammesse in tutto il territorio comunale (ad eccezione degli ambiti territoriali artigianali/industriali) nell'ambito di edifici a destinazione esclusivamente

residenziale urbanisticamente conformi alle previsioni di piano (ad eccezione di edifici preesistenti in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ovvero gravati da qualsivoglia ulteriore vincolo che pregiudichi l'incolumità delle persone).

Tali attività ricettive non alberghiere sono intraprese previa denuncia di inizio di attività, ai sensi dell'articolo 19 della L 241/90. Il loro esercizio è subordinato all'ottemperanza di quanto disposto dalla sezione VI del titolo III, capo I, della LR 15/07.

### 3. DIREZIONALE

#### 3a: complessi per uffici

Sono le attività inerenti alla produzione di servizi svolte in organismi edilizi (autonomi e non), ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati. Tali attività consociate in unità tipologiche a prevalente destinazione direzionale consistono in uffici, studi professionali, ambulatori, etc., a carattere privato; le banche e le sedi d'attività finanziarie d'interesse generale, di qualunque dimensione, s'intendono comprese nella tipologia di cui al presente comma.

#### 3b: studi professionali

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

#### 3c: uffici complementari ad altre attività

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

### 4. COMMERCIALE

#### 4a: esercizi di vicinato

1. Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a:
  - a) 150 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti.
2. I centri di telefonia in sede fissa sono assimilabili agli esercizi di vicinato e, pertanto, sono ammessi nelle zone a destinazione urbanistica compatibile per la destinazione in oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 98bis della LR 12/05 e s. m. e i., ad esclusione di quanto compreso nei Nuclei di Antica Formazione e degli ambiti territoriali a prevalente destinazione produttiva, così come delimitati dal PdR. Per i centri di telefonia in sede fissa valgono le seguenti disposizioni:
  - a) un centro di nuovo insediamento deve distare da un altro almeno 3.000,00 metri da misurarsi considerandone la distanza in linea d'aria;
  - b) in deroga a quanto previsto dalle presenti norme al punto 2 degli articoli inerenti gli ambiti tipologici, qualora sia ammessa la destinazione d'uso "4a - esercizi di vicinato", devono essere obbligatoriamente reperiti per ogni attività parcheggi pubblici per un minimo di 10 posti auto. Nel caso di accertata impossibilità di reperimento di tale dotazione minima, deve essere accertata la presenza di un parcheggio pubblico di almeno 10 posti auto in un raggio di 50,00 m dal centro di telefonia;
  - c) deve essere rispettato quanto previsto dalla LR 6/06 e s. m. e i., nonché quanto prescritto dal regolamento locale d'igiene vigente;
  - d) i centri di telefonia in sede fissa sono ammessi sul territorio comunale nel numero di uno ogni 3.000 abitanti.

#### 4b: media distribuzione di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 600 mq; Medie strutture di vendita di tipo superiore: singoli esercizi e centri commerciali con superficie di vendita superiore ai 600 mq ed inferiore a 1.500 mq.

#### 4c: grande distribuzione di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (1.500 ÷ 2.500 mq).

#### 4d: centro commerciale

Il centro commerciale si caratterizza, in tutto o in parte, per i seguenti elementi:

- a) unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- b) destinazione specifica o prevalente della struttura;
- c) spazi di servizio gestiti unitariamente;

- d) infrastrutture comuni. Si richiamano, a titolo esemplificativo, come rientranti nella definizione sopra richiamata i seguenti casi:
- 1) insediamento commerciale costituito da un solo edificio, comprendente anche eventuali spazi pedonali, con accessibilità ad un insieme d'esercizi commerciali al dettaglio integrati da attività paracommerciali e di servizio;
  - 2) insediamento commerciale costituito da un'aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato, con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
  - 3) insediamento commerciale costituito da un'aggregazione, in aree commerciali contigue, di più edifici che per la loro particolare localizzazione lungo il medesimo asse viario o in zone determinate del territorio comunale si configurano come parchi commerciali. Si considera parco commerciale un insieme di almeno due medie o grandi strutture ubicate in aree contigue, sul medesimo asse viario e con un sistema d'accessibilità comune;
  - 4) insediamento concepito ed organizzato per assolvere ad una funzione specifica diversa da quella commerciale (es. intrattenimento) dove è prevista una superficie di vendita complementare rispetto alla funzione principale per cui è stato progettato l'immobile superiore al 20% della slp.

Il ricorrere di tali elementi deve essere verificato in ogni caso, qualunque sia la formula o la dizione commerciale (outlet, factory outlet, centro tematico, centro misto, parco commerciale, stocchista, spaccio e similari) adottata dal promotore o dal titolare in sede d'esame della domanda, tenendo anche conto degli esercizi preesistenti o solo autorizzati.

Non è considerato centro commerciale l'insieme degli esercizi e d'altre attività di servizio che s'affacciano su vie e piazze pubbliche, compresi i mercati su aree pubbliche, comprese piazze e strade pubbliche previste da convenzione urbanistica allegata al piano attuativo.

#### Nota per le destinazioni 4a, 4b, 4c, 4d

In caso di esercizio promiscuo delle attività di vendita d'ingrosso e dettaglio in un unico locale, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, anche in caso di grandi superfici di vendita.

Il rinvio alle disposizioni in materia di commercio al dettaglio deve essere inteso con riferimento al quadro regionale vigente.

Per gli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei seguenti prodotti la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della slp complessivamente utilizzata per la vendita:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carte da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia.
- legnami.

#### 4e: autosaloni ed esposizioni merceologiche

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della slp.

#### 4f: pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono gli esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere. Sono pubblici esercizi i ristoranti, le trattorie, le tavole calde, le pizzerie, le birrerie, i bar, i pub, i caffè, le gelaterie, le pasticcerie e tutte le ulteriori attività similari. Rientrano altresì nella categoria quegli esercizi la cui somministrazione di alimenti e/o bevande avviene congiuntamente con attività d'intrattenimento e svago con funzione accessoria non prevalente (sale da ballo, da giuoco, etc., annesse ad esercizi pubblici fra quelli elencati precedentemente). Si fa altresì espressamente divieto di installazione di tutte le attrezzature destinate al gioco d'azzardo.

#### 4g: distributori di carburante

Le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti.

### 5. PRODUTTIVO

#### 5a: produttivo extra agricolo in aree extraurbane

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva collocati in area agricola, anche di salvaguardia paesistica e/o ambientale, ma espressamente riconosciuti come non adibiti all'uso agricolo.

#### 5b: artigianato di servizio

Comprende tutte le attività produttive di servizio non moleste per emanazione di qualunque tipo e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. Nella destinazione, sono compresi gli uffici amministrativi della ditta. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome incompatibili con le caratteristiche di decoro dei NAF e dei quartieri residenziali esterni.

#### 5c: attività non riconosciuta negli ambiti di piano

Sono gli edifici destinati ad usi produttivi non di servizio e ricompresi negli ambiti di piano non destinati in modo prevalente alle attività produttive artigianali ed industriali.

#### 5d: artigianato e industria

1) Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre, si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta ed i depositi funzionali alle predette attività, ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì comprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

#### 5e: commercio all'ingrosso

Comprende le attività di commercio all'ingrosso esclusivo, privo cioè di qualsiasi attività di vendita al dettaglio.

#### 5f: depositi a cielo aperto

Sono essenzialmente costituiti da aree libere, con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio degli stessi e comunque secondo le specifiche prescrizioni ed indicazioni di ASL e ARPA competenti.

### 6. AGRICOLO

#### 6a: depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola

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

#### 6b: allevamenti zootecnici famigliari

Ai sensi della DGR 6/34964 del 6 marzo 1998 per allevamenti di tipo familiare si intendono gli insediamenti aventi come scopo il consumo diretto familiare e purché non ospitino stabilmente più di 100 capi in totale per le varie specie di piccoli animali da cortile e purché non ospitino più di una tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, caprini, etc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.

#### 6c: allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

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

- a) bovini (tranne vitelli e carne bianca), equini: numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 900,00 q;
- b) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100,00 q;
- c) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 q;
- d) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 q;
- e) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore ai 100,00 q;
- f) allevamenti e pensioni di cani con numero massimo di 10 capi.



6d: allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto 6c

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi e cani con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria "6c", nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia.

6e: serre

Sono gli organismi edilizi nei quali si realizza un ambiente artificiale mediante il controllo dell'illuminazione, della temperatura e dell'umidità in modo da garantire costantemente condizioni climatiche favorevoli per il conseguimento di produzioni intensive ortofrutticole e florovivaistiche.

6f: attività agrituristica

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

7. STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

7a: discoteche, sale da ballo e pubblici esercizi per lo svago

Si intendono tutti gli spazi destinati al ballo ed i relativi servizi connessi individuati in edifici autonomi e non consociati in unità tipologiche aventi diverse destinazioni (discoteche, sale da ballo, locali notturni).

7b: parcheggi privati

Sono parcheggi privati a rotazione e con gestione convenzionata non legati con vincolo pertinenziale ai sensi della L 122/89 ovvero con valore autonomo. Tali parcheggi possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività produttive, commerciali e servizi d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza.

I parcheggi si devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio, con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio. Per superficie di parcheggio s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di 5,00 m x 2,50 m (ovvero di 2,00 x 5,00 m in caso di spazi in linea in fregio alla viabilità esistente).

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

14.4 Integrazioni alle destinazioni d'uso secondo il PdS

1. Le destinazioni d'uso ammesse dagli specifici articoli normativi degli ambiti di trasformazione possono essere integrate dalle funzioni per servizi pubblici o di interesse pubblico secondo quanto eventualmente e puntualmente specificato dal PdS del PGT.

## ART. 15 PROGETTI DI PIANI ATTUATIVI

1. La documentazione dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nella DGR del 25 luglio 1997, n. 6/30267.
2. Documenti da allegare al progetto di PA:
  - a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
  - b) schema di convenzione contenente:
    1. l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
    2. l'impegno per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, comprensivi di quelli compensativi;
    3. la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;
    4. la modalità ed i tempi d'attuazione;
  - c) stralcio dello strumento urbanistico vigente (e delle relative disposizioni normative) con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
  - d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano attuativo;
  - e) planimetria dello stato di fatto (in scala 1:500) della zona interessata dal piano attuativo con l'individuazione:
    1. delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento;
    2. delle presenze naturalistiche ed ambientali;
    3. degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
    4. per eventuali edifici, rilievo con quote, sezioni e prospetti (in scala 1:100);
  - f) relazione paesistica in conformità ai disposti di cui alla DGR 8 novembre 2002, n. 7/11045, e allegato piano di contesto paesistico;
  - g) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico o secondo le prescrizioni di cui all'articolo 9 delle presenti norme;
  - h) progetto planivolumetrico (in scala 1:500, ovvero di maggior dettaglio), con:
    1. l'individuazione delle aree ad uso pubblico e di quelle da cedere al Comune;
    2. l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
    3. l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna costruzione od impianto destinati ad uso diverso nell'ambito della volumetria e superficie complessiva del piano;
  - i) esemplificazione dei profili altimetrici;
  - j) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, nonché la conformità degli scarichi secondo il titolo V, capo IV, articolo 52 della LR 12 dicembre 2003, n. 26;
  - k) per quanto riguarda gli impianti elettrici, idrici e fognari il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n. 227; in particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, le dichiarazioni degli enti gestori dei pubblici servizi che attestino l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alle reti di distribuzione; per le eventuali cabine di trasformazione l'A.C. esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area oggetto di lottizzazione.
  - l) copia della documentazione dovrà essere presentata obbligatoriamente su supporto informatico in formato vettoriale georeferenziato (formato DWG o compatibile);
  - m) fotoinserimento;
  - n) documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.
3. Piani paesistici di contesto (PTCP della provincia di Brescia):
  - a) si dovrà rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro coni visuali significativi;
  - b) si dovrà consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
  - c) si dovranno presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
  - d) si dovrà prevedere un approfondito progetto del verde.

ART. 16 NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

1. In assenza di Piano comunale del colore, i cromatismi per la tinteggiatura degli edifici vengono prestabiliti dal presente articolo sulla base della gamma NCS (Natural Colour System) comunemente in uso.
2. Anche in assenza di specifico richiamo al presente articolo, è obbligatorio attingere dalla gamma di seguito definita.
3. Nel caso si tratti di edifici di interesse storico (in qualsiasi ambito del territorio comunale) è comunque obbligatorio il mantenimento delle facciate originali in pietra o laterizio a vista.
4. Si riporta, di seguito, l'elenco dei colori ammissibili per la tinteggiatura degli esterni dei fabbricati. La gamma (riferita ai codici NCS) specifica la possibilità (A) o meno (NA) del loro utilizzo per la tinteggiatura del fondo, degli infissi, delle imposte, delle inferriate e delle ringhiere.

NCS	fondo	serramenti	
		infissi	imposte
S0907-Y30R	A	A	NA
S0907-Y70R	A	A	NA
S0510-Y80R	A	A	NA
S1510-Y60R	A	NA	NA
S1505-Y30R	NA	A	NA
S1505-Y40R	A	A	NA
S0907-Y50R	A	A	NA
S1515-Y50R	A	NA	NA
S2005-Y30R	A	NA	NA
S2005-Y40R	A	A	NA
S2005-Y50R	A	A	NA
S2010-Y60R	A	NA	NA
S1502-Y50R	NA	A	A
S2002-Y50R	A	A	NA
S3005-Y80R	A	A	NA
S3020-Y50R	A	NA	NA
S3000-N	A	NA	NA
S2502-Y	A	A	NA
S3005-Y50R	A	A	A
S3020-Y60R	A	NA	NA
S2005-Y60R	A	A	NA
S2010-Y70R	A	NA	NA
S3010-Y60R	A	NA	NA
S4010-Y70R	A	NA	NA
S1010-Y30R	A	NA	NA
S1515-Y20R	A	NA	NA
S2020-Y20R	A	NA	NA
S2030-Y10R	A	NA	NA
S1510-Y30R	A	NA	NA
S1515-Y30R	A	NA	NA
S2020-Y40R	A	NA	NA
S3020-Y30R	A	NA	NA
S0515-Y40R	A	A	NA
S1020-Y20R	A	NA	NA
S2020-Y10R	A	NA	NA
S3020-Y10R	A	NA	NA
S0505-Y40R	A	A	NA
S1005-Y20R	A	A	NA

inferriate ringhiere	NCS	fondo	serramenti		inferriate ringhiere
			infissi	imposte	
NA	S2010-Y30R	A	NA	NA	NA
NA	S2010-Y40R	A	NA	NA	NA
NA	S1510-Y40R	A	A	NA	NA
NA	S1015-Y30R	A	NA	NA	NA
NA	S2010-Y50R	NA	A	NA	NA
NA	S3010-Y50R	A	NA	NA	NA
NA	S2010-Y10R	A	NA	NA	NA
NA	S2010-Y20R	A	A	NA	NA
NA	S3010-Y10R	A	NA	NA	NA
NA	S3010-Y30R	NA	A	NA	NA
NA	S1010-G90Y	A	A	NA	NA
NA	S2020-Y	A	NA	NA	NA
NA	S1515-G90Y	A	NA	NA	NA
NA	S2010-G80Y	A	A	NA	NA
NA	S0520-Y10R	A	A	NA	NA
NA	S1510-Y20R	A	A	NA	NA
NA	S1015-Y20R	A	NA	NA	NA
NA	S0515-Y20R	A	A	NA	NA
NA	S0530-Y20R	A	NA	NA	NA
NA	S2030-Y20R	A	NA	NA	NA
NA	S3030-Y40R	A	NA	NA	NA
NA	S3020-Y70R	A	NA	NA	NA
NA	S4020-Y30R	A	NA	NA	NA
NA	S4020-Y40R	A	NA	NA	NA
NA	S3020-Y80R	A	NA	NA	NA
NA	S4020-Y70R	A	A	A	NA
NA	S4020-Y50R	A	A	A	NA
NA	S5030-Y40R	NA	NA	A	NA
NA	S6020-Y30R	NA	NA	A	NA
NA	S6020-Y70R	NA	NA	A	NA
NA	S0507-Y40R	A	A	NA	NA
NA	S1505-Y20R	A	A	NA	NA
NA	S1005-Y10R	A	NA	NA	NA
NA	S2005-Y20R	NA	A	NA	NA
NA	S2005-Y10R	A	A	NA	NA
NA	S2010-Y	A	NA	NA	NA
NA	S2010-G90Y	A	A	NA	NA
NA	S3010-Y	A	NA	NA	NA

NCS	fondo	serramenti		inferriate ringhiere
		infissi	imposte	
S3010-G90Y	NA	A	A	NA
S3005-Y20R	A	NA	NA	NA
S4005-Y20R	A	NA	A	NA
S5005-Y80R	NA	NA	NA	A
S4010-Y10R	A	NA	NA	NA
S0510-Y10R	N	NA	A	NA
S5005-Y50R	NA	NA	NA	A
S6005-Y20R	NA	NA	A	A
S3005-G80Y	NA	A	A	NA
S5005-G80Y	NA	NA	A	A
S4005-Y50R	A	NA	A	NA
S7010-Y10R	NA	NA	NA	A
S4005-G80Y	NA	A	A	NA
S6010-G70Y	NA	NA	NA	A
S6010-G50Y	NA	NA	A	A
S7005-G20Y	NA	NA	A	A

NCS	fondo	serramenti		inferriate ringhiere
		infissi	imposte	
S1002-Y	A	A	NA	NA
S1505-G90Y	A	A	NA	NA
S2005-Y	A	NA	NA	NA
S4502-Y	NA	NA	A	A
S1502-G50Y	A	A	NA	NA
S2005-G10Y	A	NA	NA	NA
S4005-B80G	NA	NA	A	A
S6502-Y	NA	NA	NA	A
S1505-G80Y	A	A	NA	NA
S3502-Y	NA	NA	A	A
S6500-N	NA	NA	A	A
S8000-N	NA	NA	NA	A
S1005-Y	A	A	NA	NA
S2010-G60Y	A	A	NA	NA
S2010-G70Y	A	A	NA	NA
S4010G30Y	NA	NA	A	A

## ART. 17 QUOTE PER SERVIZI PUBBLICI

1. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.
2. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume pro-capite pari a 150 mc/abitante.
3. Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:
  - a) residenza: 30,00 mq/abitante;  
di cui almeno 5,00 mq/abitante destinati a parcheggio (con accesso da strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico);  
8,00 mq/ab. destinati a parcheggio (se serviti da spazio di manovra dedicato in esclusiva);
  - b) alberghiero: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - c) direzionale: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - d) esercizi di vicinato: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - e) medie strutture di vendita: 150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - f) grandi strutture di vendita: 200% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - g) pubblici esercizi: 150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - h) discoteche: 200% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - i) produttivo: 20% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - l) commercio all'ingrosso: 50% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - m) strutture turistico-ricettive all'aria aperta: 5,00 mq/presenza turistica,  
(La determinazione della "presenza turistica" è definita dalla equivalenza fra piazzole e/o allestimenti turistici e 3,5 ospiti.) Gli spazi per la ristorazione, i minimarket e l'artigianato di servizio dovranno produrre quote per servizi pubblici - secondo le percentuali di riferimento di cui alle precedenti lettere d), e), g), h) - solo in caso siano aperti ad utenti esterni alla struttura turistico-ricettiva all'aperto.

I servizi pubblici rappresentati nelle tavole di piano all'interno degli ambiti territoriali sottoposti a pianificazione attuativa sono esemplificativi nella localizzazione, che potrà essere rideterminata in sede di piano attuativo; resta vincolante la quantità indicata graficamente.

4. Servizi pubblici di qualità  
S'intende la quota aggiuntiva di servizi pubblici, determinata dal contributo compensativo aggiuntivo, finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area e, complessivamente, del territorio comunale.  
Tale tipologia di servizio può essere costituita:
  - a) dalla sola cessione delle aree;
  - b) dalla cessione d'aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
  - c) dalla sola realizzazione d'opere d'urbanizzazione eseguite su aree destinate a servizi pubblici;
  - d) dalla corresponsione del valore di monetizzazione, anche parzialmente ad integrazione dei casi di cui sopra, da impegnare nella realizzazione di opere pubbliche inserite nel programma triennale delle opere pubbliche e/o nel piano dei servizi ed eseguite direttamente dall'Amministrazione.I valori di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità sono differenziati per zone territoriali e per destinazione secondo le determinazioni della Giunta Comunale.
5. I valori di cui al precedente comma 4, lettere a), b), c), d), eventualmente specificati negli articoli normanti gli AdT derivano da stime preliminari e saranno da adeguare/ridefinire in fase di progettazione definitiva/esecutiva delle singole opere.
6. Le quote di standard di qualità fissate per ogni AdT sono espresse economicamente come contributo compensativo aggiuntivo (CCA). Tutte le opere individuate come standard di qualità potranno essere modificate o sostituite, su richiesta del Comune, nell'ambito degli interventi previsti dal PdS.
7. Modalità di scomputo per opere compensative per servizi pubblici di qualità  
Ai fini del raggiungimento del valore delle opere compensative è possibile procedere allo scomputo del CCA, degli oneri di urbanizzazione OOUU e delle monetizzazioni degli standard indotti.

## ART. 18 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: DISPOSIZIONI GENERALI

1. (Modalità d'intervento)  
Gli articoli degli ambiti di trasformazione di cui alle presenti norme definiscono le modalità d'attuazione degli interventi di cui al precedente articolo 3, laddove ammessi. L'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.  
In caso si tratti di ambiti liberi da edificare, la modalità d'intervento prevista è la nuova costruzione; le ulteriori modalità consentite sono da intendersi attuabili successivamente alla realizzazione delle nuove costruzioni.
2. (Destinazioni)  
Nel caso gli specifici articoli degli ambiti di trasformazione ammettano destinazioni d'uso degli edifici principali e complementari ai sensi dell'articolo 51 della LR 12/05 e s. m. e i., in attuazione di quanto assentito dovrà essere prevalente (nella misura di almeno il 60% del volume e della slp ammissibile) la funzione principale caratterizzante la tipologia degli ambiti. Ciò, in ogni caso, nel rispetto delle percentuali afferenti alle quote dimensionali massime delle specifiche funzioni come stabilite dai singoli articoli e di eventuali diverse specificazioni contenute negli articoli degli ambiti di trasformazione.
3. (Aree ludiche senza fini di lucro)  
La realizzazione di piscine, campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali (ad esempio: campi da tennis) ed, in genere, di aree ludiche senza fini di lucro di pertinenza di edifici residenziali è ammessa in tutti gli ambiti di trasformazione, salvo eventuali divieti specificamente dichiarati e nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 2.  
Tali strutture potranno essere localizzate anche in ambiti territoriali diversi, fatta eccezione per gli spazi destinati ai servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo, a condizione che:
  - relativamente alle piscine, la vasca sia ricompresa in un raggio di 20,00 metri dal perimetro dell'edificio esistente;
  - relativamente ai campi privati per lo svolgimento di attività amatoriali, che la superficie di gioco sia ricompresa entro un raggio di 40,00 metri dall'edificio principale.
4. (Disposizioni paesistiche)  
Le disposizioni specifiche in materia paesistica (di cui all'analisi paesistica comunale allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale) integrano le singole norme afferenti ad indici e parametri urbanistici.
5. (Rete Ecologica Comunale)  
Le indicazioni di cui alla Rete Ecologica comunale allegata al PGT, per farne parte integrante e sostanziale, integrano le singole norme afferenti ad indici e parametri urbanistici.
6. (Mitigazioni ambientali)  
Per gli AdT a destinazione produttiva, per gli AdT a destinazione residenziale prossimi ad aree/reti viarie produttive e per le nuove opere infrastrutturali si dovrà prevedere opportune opere di mitigazione paesistica e ambientale non inferiore a 5,00 metri di profondità, al fine di contenere gli impatti acustici indotti. Essa dovrà essere costituita:
  - a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive; l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli dell'ambito di riferimento;
  - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto.
7. (Dotazione sottoservizi)  
L'attuazione delle potenzialità edificatorie di cui agli Ambiti di Trasformazione è subordinata all'acquisizione del parere degli Enti gestori dei sottoservizi (acquedotto, fognatura, gasdotto, ecc.) in merito alla verifica di compatibilità del carico aggiuntivo rispetto alla potenzialità delle reti esistenti.
8. Per gli Ambiti di Trasformazione è fatto obbligo allegare alla richiesta di attuazione degli stessi la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

9. (Rispetto dagli allevamenti)

Per gli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale interessati dalle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, così come definite dal Regolamento Locale d'Igiene (ex art. 53 LR 64 del 26/10/1981), le potenzialità edificatorie assentite sono subordinate alla verifica nonché dimostrazione dell'assenza di problematiche relative al profilo igienico sanitario con acquisizione del parere ASL.

10. (Disposizioni in materia di gas Radon)

Si richiamano nelle presenti norme le disposizioni in materia di gas Radon di cui al Decreto n.12678 del 21 dicembre 2011, con il quale Regione Lombardia ha emanato le "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor". Si sottolinea che Regione Lombardia con nota del 27 dicembre 2011 ha trasmesso copia delle linee guida a tutti i propri Comuni, sollecitandone l'attivazione per la revisione dei Regolamenti Edilizi, con l'adozione delle norme tecniche di cui alle linee guida di cui sopra entro la fine dell'anno 2014.

## ART. 19 PARAMETRI GENERALI PER GLI INTERVENTI NEGLI ADT

### 19.1 Disposizioni generali

1. Il presente articolo definisce i parametri generali per l'attuazione delle previsioni di piano con particolare riferimento alle disposizioni normative di riferimento vigenti in materia ed in relazione agli obiettivi di sviluppo urbano assunti con il PGT.
2. I parametri di cui ai successivi punti del presente articolo si applicano in toto alle disposizioni specifiche di ogni singolo ambito normato dalle presenti NTA, i cui indici specifici devono integrarsi con le disposizioni generali di seguito definite.
3. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui ai successivi punti del presente articolo sono ammesse esclusivamente qualora sancite dagli articoli normanti gli ambiti di trasformazione. In caso di divergenza, le eventuali prescrizioni particolari dei diversi ambiti sono da ritenersi prevalenti rispetto alle seguenti disposizioni generali.

### 19.2 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade	Arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Arretramento indicato nelle tavole specifiche
	All'interno del TUC, in assenza di indicazioni mai < 5,00 m		All'interno del TUC, in assenza di indicazioni mai < 5,00 m

### 19.3 Parcheggi pertinenziali

1. Negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc di cui alla L 122/89, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative, limitatamente alle nuove unità abitative, devono essere reperiti:
  - a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;
  - b) un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via.
2. E' consentito derogare alle precedenti prescrizioni relativamente agli spazi esterni nel caso di accertata (da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale) impossibilità di reperimento degli stessi.
3. Negli ambiti di piano a destinazione non residenziale i parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc.

#### 19.4 Disposizioni generali per le attività artigianali/industriali

1. Negli ambiti di trasformazione a destinazione artigianale/industriale le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
2. La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da opportune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.
3. Successivamente alla realizzazione degli interventi e nel caso di edifici produttivi preesistenti sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
4. Negli ambiti non potranno, comunque, venire svolte lavorazioni moleste né inquinanti. In particolare, sono espressamente vietati:
  - fonderie di alluminio;
  - fonderie di ghisa;
  - inceneritori;
  - concerie;
  - cartiere;
  - raffinerie di metalli;
  - impianti chimici o petrolchimici;
  - nuove acciaierie;
  - depositi/impianti di depurazione, trattamento rifiuti solidi e assimilabili agli urbani e dei liquami;
  - attività di deposito e cernita stracci;
  - attività di pressofusione di alluminio;
  - stampaggio a caldo di ottone o sue leghe;
  - attività di recupero di cui all'allegato 1/3, punto 3.2.3, lettera a), del DM 05/02/98;
  - attività di decappaggio dei metalli;
  - attività di burattatura;
  - centrali termoelettriche;
  - impianti e laboratori nucleari;
  - autodemolizioni.
5. Si richiama l'articolo 2.7.3 del Regolamento Locale d'Igiene che consente l'insediamento di nuove attività dichiarate insalubri di prima classe esclusivamente in ambiti a destinazione produttiva. Per le industrie insalubri di prima classe già esistenti alla data di adozione delle presenti norme può essere autorizzata la prosecuzione dell'attività all'interno del centro abitato qualora il titolare dimostri che l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato.
6. E' altresì vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.
7. A prescindere da eventuali specifiche prescrizioni per la mitigazione ambientale e paesistica contenute negli articoli puntuali degli ambiti di trasformazione, per i nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva, dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
  - a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive; l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli dell'ambito di riferimento;
  - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto.
8. Le essenze arboree/arbustive di cui al precedente comma dovranno essere di specie autoctona, desunte dall'abaco delle essenze di cui allo studio agronomico comunale allegato al PGT.



19.5 Coerenza delle previsioni di piano con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale

1. Coerenza degli ambiti di trasformazione con gli obiettivi di cui all'articolo 17, comma 2 delle NTA del PPR.

1.

AdT	non interferisce con l'obiettivo	congruente con l'obiettivo	non congruente con l'obiettivo	Misure per l'inserimento paesaggistico: non necessarie	previste
1	X			X	
2	X			X	
3	X			X	
4	X			X	
5	X			X	
6	X			X	

**Obiettivo:** "In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:  
a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;  
b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;  
c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza ed alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;  
d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;  
e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazioni provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono."

Vedansi disposizioni particolari (NTA DdP PGT)

\
\
\
\
\
\

**ART. 20      AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1**  
 Subambito: UMI 1, UMI 2, UMI 3  
 Destinazione prevalente: residenziale

**OBIETTIVI DEL PIANO**

Le previsioni di piano prevedono il completamento del disegno urbano mediante l'intervento in ambiti adiacenti al tessuto consolidato che si collocano tra l'edificato di recente formazione (a sud) e quello di matrice storica (a nord).

L'AdT 01 è suddiviso in tre Unità Minime di Intervento: UMI 1, UMI 2, UMI 3.

Per la UMI 1 si prevedono due alternative insediative: ipotesi A) 2.000 mc a destinazione residenziale; ipotesi B) 1.000 mq di slp a destinazione di servizi pubblici per la ricollocazione del centro per minori "Raggio di Sole".

Per la UMI 2 e la UMI 3 si prevede l'insediamento di una potenzialità edificatoria pari a 900 mc complessivi (450 mc ciascuna UMI) da riservare alla destinazione residenziale.

Le potenzialità assentite sono subordinate alla riqualificazione di via Rinato o alla realizzazione di un nuovo tratto viario interno all'AdT 01, che consentirà di bypassare il nucleo antico di Valle (posto a nord nelle immediate vicinanze) sgravandolo dal traffico veicolare che lo attraversa.

**ESTENSIONE**

**15.734 mq (ST complessiva)**

UMI 1 = 6.032 mq ST

UMI 2 = 5.445 mq ST

UMI 3 = 4.257 mq ST

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

**UBICAZIONE**

Collocato nel settore nord centrale del territorio amministrativo, a sud est del nucleo antico di Valle.

**STATO DEI LUOGHI**

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscata



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



**INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA**



### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di Valle	<input checked="" type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

### FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N S E O

### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input type="checkbox"/>
Alta	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

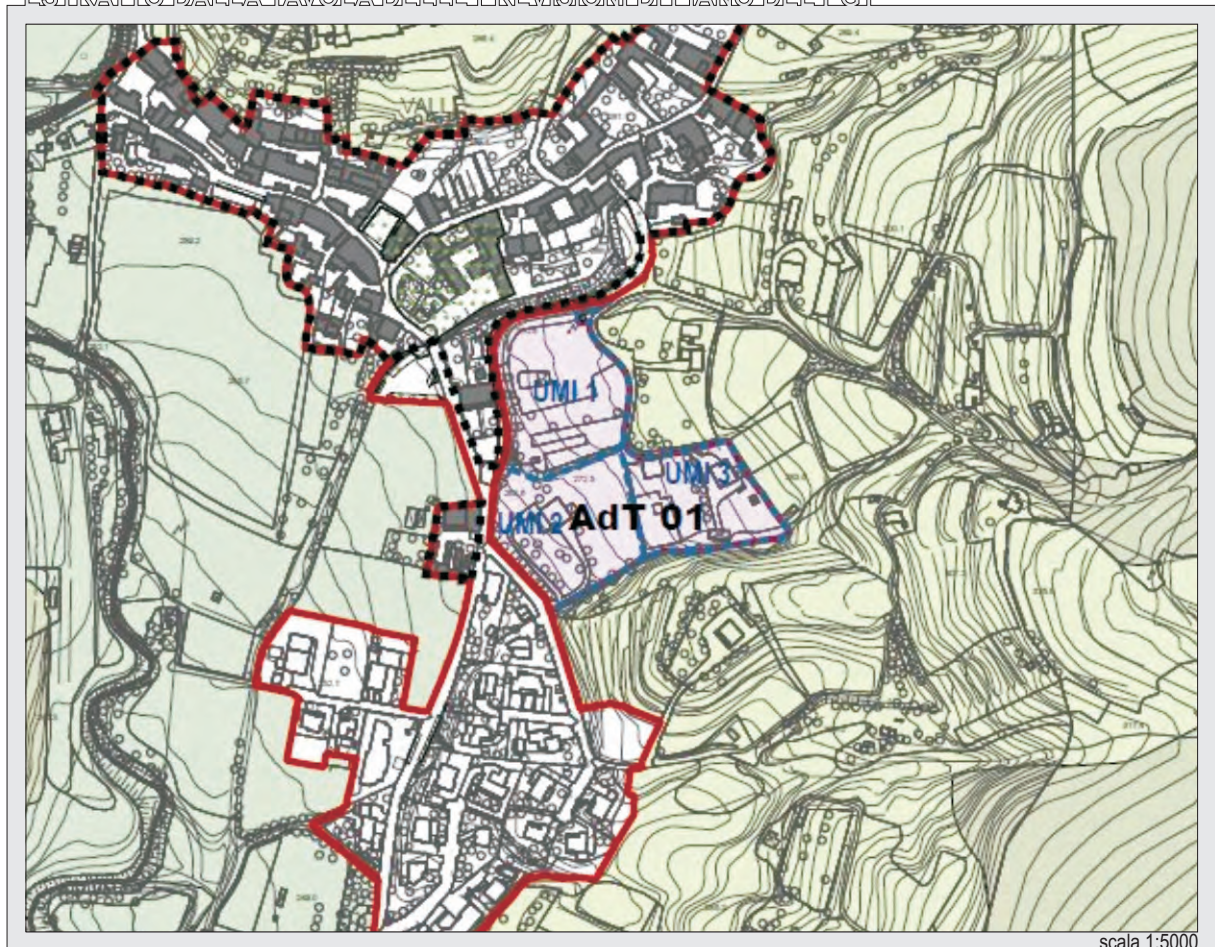
### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input checked="" type="checkbox"/>

### INTERFERENZE

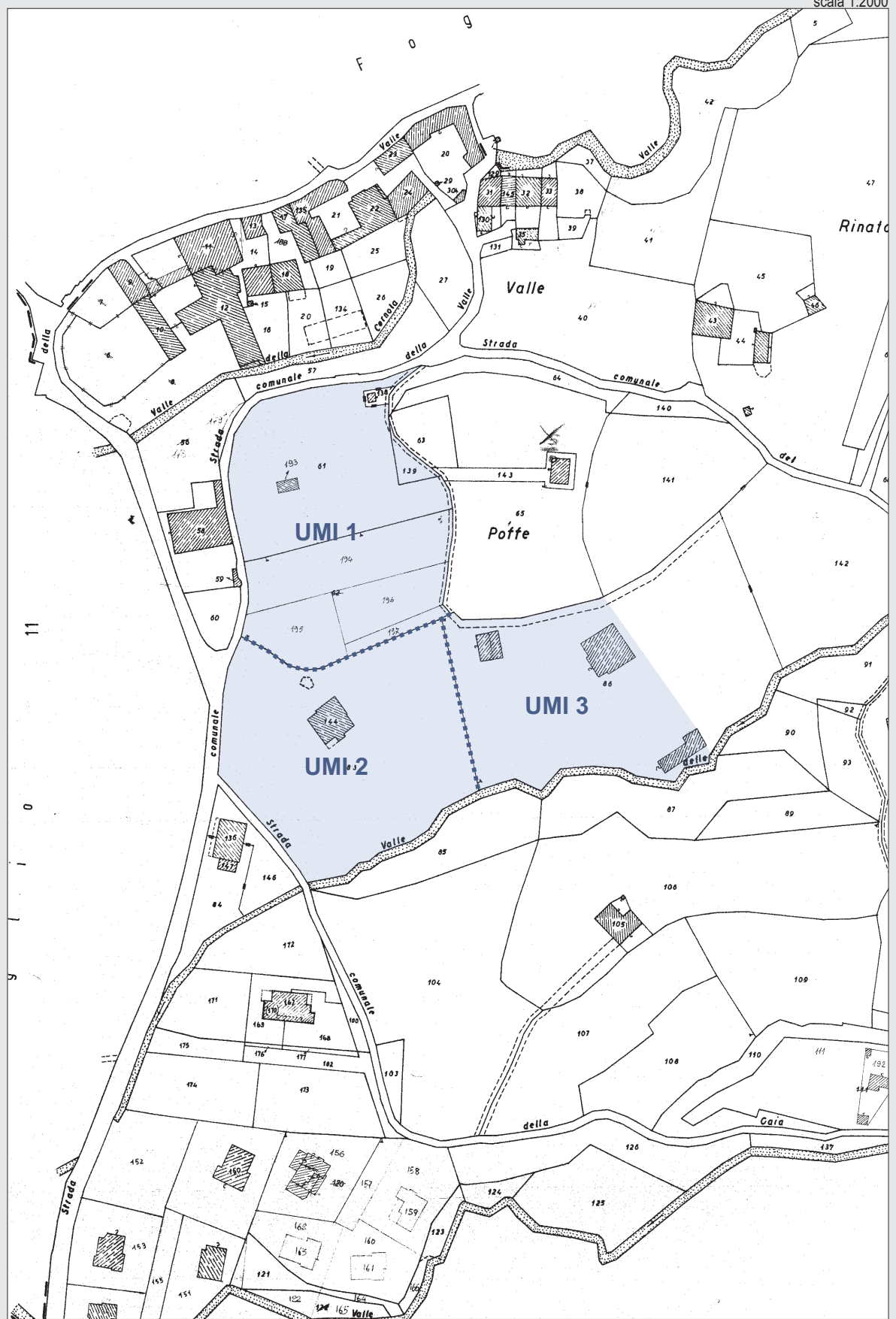
Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input checked="" type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali, SIC, ZPS	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	RIM (PTCP - NTA art. 41)	<input checked="" type="checkbox"/>

### ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTIGELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:2000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, fg.logico

12

## 20.1 Indici

			UMI 1		UMI 2	UMI 3	
			ipotesi A	ipotesi B	residenziale	residenziale	
			residenziale	SP			
Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\	\	\	
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\	\	\	
	Volume predefinito		mc	2.000	\	450 + P	450 + P
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\	\	\	
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\	\	\	
	Utilizzazione predefinita		mq	\	1.000	\	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarria	mq/mq	\	\	\	
		territoriale	mq/mq	\	\	\	
	Copertura predefinita		mq	\	\	\	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\	\	\	
		slp	%	\	\	\	
		SC	%	\	\	\	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30	30	30	30
Altezza	Minima		m	\	\	\	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	4,50	6,00	4,50	4,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	6,00	7,50	6,00	6,00

- L'ambito è suddiviso in unità minime di intervento (U.M.I.) che costituiscono la dimensione minima dell'estensione del comparto edilizio da sottoporre a titolo abilitativo o a pianificazione attuativa. Gli interventi potranno interessare una o più unità minime di intervento (U.M.I.). Per ciascuna U.M.I si potrà stipulare una convenzione urbanistica autonoma.

L'attuazione delle unità minime di intervento è subordinata alla predisposizione di un progetto quadro che le ricomprende e approvato dalla Giunta Comunale.

Relativamente le linee riportate nelle tavole di piano che individuano le diverse U.M.I, non sono vincolanti e potranno essere meglio ridefinite in sede di stesura del progetto quadro, senza che tale individuazione costituisca variante al Documento di Piano.
- Esclusivamente per l'U.M.I. 1 dell'AdT vengono proposte due ipotesi alternative che dovranno ritenersi indipendenti e non integrative l'una dell'altra.

Delle due ipotesi soltanto una potrà essere attuata, mentre l'altra decadrà al momento della stipula della convenzione.
- La potenzialità edificatoria della U.M.I. 1 (ipotesi A) è vincolata alla realizzazione di non più di dieci (n°10) unità abitative di tipologia uni-bifamiliare o blocco edilizio per una potenzialità edificatoria complessiva pari a 2.000 mc residenziali.
- La potenzialità edificatoria della U.M.I. 1 (ipotesi B) è vincolata alla ricollocazione del centro per minori "Raggio di Sole" (PdS SP05-06/01) per una potenzialità edificatoria pari a 1.000 mq di slp a destinazione di servizi pubblici.
- Le potenzialità edificatorie assentite per la UMI 1, sia in caso di attuazione delle previsioni di cui all'ipotesi A che all'ipotesi B, sono subordinate alla realizzazione di un'area verde di mitigazione quale filtro tra l'edificato di matrice storica e le future edificazioni, così come sottolineato anche nel successivo comma 5, articolo 21.2.
- Le potenzialità edificatorie delle U.M.I. 2 e U.M.I. 3 sono riservate esclusivamente alla realizzazione di cubature residenziali pari a 900 mc (450 mc ciascuna) per la realizzazione di due unità abitative di tipologia unifamiliare, in ampliamento delle preesistenze o con edificio autonomo (nuova costruzione).

7. Le preesistenze in assenza di Piano Attuativo potranno comunque essere oggetto di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione. Per quanto attiene i restanti parametri stereometrici e le possibili destinazioni va fatto diretto riferimento alla normativa dell'ambito. Di seguito si riporta il calcolo delle volumetrie preesistenti alla data di adozione delle presenti norme:

CALCOLO DELLE PREESISTENZE *		
AdT 01	UMI 1	\
	UMI 2	RESIDENZA: 1.042,58 mc (mappale 144, fg. 12)
	UMI 3	RESIDENZA: 1.405,30 mc (mappale 86, fg. 12) PORTICATO/LABORATORIO: 79,64 mq - h MEDIA 3,50 m (mappale 86, fg. 12) RICOVERO ATTREZZI/STALLA: 102,42 mq - H media 2,70 m (mappale 86, fg. 12)

\* I dati sopra riportati dovranno essere verificati mediante rilievo dello stato di fatto.

## 20.2 Disposizioni particolari

1. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).
2. A fronte delle volumetrie concesse l'intervento dovrà preservare la fruizione visiva del nucleo antico Valle posto in adiacenza anche attraverso la salvaguardia dei coni di percezione, nonché garantire un'assonanza tipologica, compositiva e materica con la tradizione costruttiva locale di matrice storica.
3. L'attuazione delle potenzialità edificatorie previste per l'AdT 1 è subordinata alla riqualificazione di via Rinato o alla realizzazione di un nuovo tratto viario che si svilupperà internamente all'AdT stesso, consentendo di bypassare il nucleo antico di Valle posto a nord nelle immediate vicinanze sgravandolo dal traffico veicolare che lo attraversa (come da PdS).
4. L'attuazione delle potenzialità edificatorie previste per l'AdT 1 è subordinata alla realizzazione di opportune opere di mitigazione a confine con le aree agricole di salvaguardia, al fine di costituire un corridoio di continuità del sistema del verde.
5. L'attuazione delle previsioni di cui all'ipotesi A o B della U.M.I. 1 dovrà prevedere opportune opere di mitigazione a confine con le funzioni residenziali esistenti di matrice storica e quelle di nuova edificazione anche preservando la fruizione visiva del nucleo antico; si dovrà inoltre porre particolare attenzione al giusto rapporto tra edificato e pertinenze al fine di raggiungere un'integrazione armonica delle nuove strutture nel contesto.
6. Nel caso di attuazione delle previsioni di cui all'ipotesi B della U.M.I. 1, la quota di slp riservata alla realizzazione del centro per minori "Raggio di Sole" non partecipa alla realizzazione delle opere individuate nel PdS quali contributo compensativo aggiuntivo.

20.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici  
U.M.I 1, 2, 3 (ipotesi A per la U.M.I. 1)

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE		RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere				
				% mc; slp	mq slp	f) (▲)	g)	h)	i)					a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
														mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II	
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdC	PR	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	142,86	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdC	PR	PdCc	PdCc	PA	\	20	100	\	20	100	42,86	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al volume e slp ammissibili

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria

CDU: Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo

- con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia

- senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica

La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento

NC: Nuova costruzione - Art.3, c. 9, l. h) NTA

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

h): Art. 3, comma 8, lettera a), NTA

i): Art. 3, comma 8, lettera b), NTA

20.4 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici  
(ipotesi B solo per la U.M.I. 1)

Classificazione dei servizi			Destinazioni			
			Ammissibilità	QM	SDM	
				[% mc o slp]	[mq slp]	
Aree naturali, verde	SP01	spiagge lacustri o fluviali	01-01	NA	-	-
		zone di salvaguardia - aree protette	01-02	NA	-	-
		verde di arredo	01-03	A	\	SP
		verde di connessione	01-04	NA	-	-
		verde attrezzato	01-05	A	\	SP
		verde di quartiere	01-06	NA	-	-
Parcheggi	SP02	parcheggi d'interscambio	02-01	NA	-	-
		parcheggi di rotazione	02-02	A	\	SP
		parcheggi d'accoglienza	02-03	A	\	SP
		parcheggi di destinazione	02-04	A	\	SP
Attrezzature per l'istruzione	SP03	asili nido	03-01	NA	-	-
		scuole dell'infanzia	03-02	NA	-	-
		scuole primarie	03-03	NA	-	-
		scuole secondarie di primo grado	03-04	NA	-	-
		scuole secondarie di secondo grado	03-05	NA	-	-
		scuole CONI	03-06	NA	-	-
		università	03-07	NA	-	-
		centri di formazione superiore	03-08	NA	-	-
		alta formazione artistica, musicale, etc.	03-09	NA	-	-
associazioni per l'istruzione	03-10	NA	-	-		
A.S.	SP04	impianti sportivi	04-01	NA	-	-
		associazioni sportive	04-02	NA	-	-
Attrezzature socio-sanitarie	SP05	distretti ASL	05-01	NA	-	-
		centri di assistenza primaria	05-02	NA	-	-
		centri di assistenza secondaria	05-03	NA	-	-
		centri per disabili	05-04	NA	-	-
		centri per anziani	05-05	NA	-	-
		centri per minori	05-06	A	\	1.000
		centri estetici	05-07	NA	-	-
		ambulatori, cliniche veterinarie, etc.	05-08	NA	-	-
		farmacie	05-09	NA	-	-
		associazioni socio-sanitarie	05-10	NA	-	-
Attrezzature culturali, sociali, ricreative	SP06	musei	06-01	NA	-	-
		biblioteche	06-02	NA	-	-
		teatri	06-03	NA	-	-
		centri culturali	06-04	NA	-	-
		centri sociali	06-05	NA	-	-
		centri ricreativi	06-06	NA	-	-
		centri di culto	06-07	NA	-	-
		associazioni culturali, sociali, etc.	06-08	NA	-	-
		impianti turistici	06-09	NA	-	-
		edilizia residenziale pubblica	06-11	NA	-	-
Attr. di supporto al mondo del lavoro	SP07	centri fiera	07-01	NA	-	-
		centri espositivi	07-02	NA	-	-
		sale congressi	07-03	NA	-	-
		centri per lo sviluppo di progetti aziendali	07-04	NA	-	-
		centri di formazione professionale	07-05	NA	-	-
		servizi di supporto al mondo del lavoro	07-06	NA	-	-
Attrezzature amministrative	SP08	enti territoriali	08-01	NA	-	-
		strutture urbanizzative per il commercio	08-02	NA	-	-
		istituzioni, enti, fondazioni	08-03	NA	-	-
		sicurezza del cittadino	08-04	NA	-	-
		difesa	08-05	NA	-	-
		strutture mortuarie	08-06	NA	-	-

Abbreviazioni:

- A Destinazioni ammesse.
- NA Destinazioni non ammesse.
- QM Quota massima rispetto al volume e slp ammissibili
- SDM Soglia dimensionale massima.
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
- SP Secondo progetto.



## 20.5 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore delle opere compensative (UMI 1 ipotesi A)

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'  
(finalizzata alla quantificazione del valore percentuale di slp per servizi pubblici di qualità)

**A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:**

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuite alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

**B. Valore massimo assentito:**

1. Residenziale:	666,67 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

**C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):**

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	666,67	0,00	0,00	0,00

Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

**D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):**

Destinazione:	1. residenziale		1b. res. conv.		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva		4b. prod. conv.	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	100,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30,00	15,00	0,00	0,00

Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

**E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):**

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	66.667,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ (Totale)	66.667,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 66.667,00 €

totale: 66.667,00 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	70,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	142,86 % slp
residenziale convenzionata:	0,00 % slp
turistico-alberghiera:	0,00 % slp
commerciale-direzionale:	0,00 % slp
produttiva:	42,86 % slp
produttiva convenzionata:	0,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità).

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme.

## 20.6 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (20.3, lettera d))

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (riqualificazione di via Rinato o realizzazione del nuovo tratto viario interno al comparto stesso) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

## 20.7 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore delle opere compensative (UMI 2)

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'  
(finalizzata alla quantificazione del valore percentuale di slp per servizi pubblici di qualità)

**A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:**

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuite alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

**B. Valore massimo assentito:**

1. Residenziale:	150,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

**C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):**

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	150,00	0,00	0,00	0,00

Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

**D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):**

Destinazione:	1. residenziale		1b. res. conv.		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva		4b. prod. conv.	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	100,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30,00	15,00	0,00	0,00

Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

**E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):**

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	15.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ (Totale)	15.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 15.000,00 €

totale: 15.000,00 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	70,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	142,86 % slp
residenziale convenzionata:	0,00 % slp
turistico-alberghiera:	0,00 % slp
commerciale-direzionale:	0,00 % slp
produttiva:	42,86 % slp
produttiva convenzionata:	0,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità).

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme.

20.8 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (20.3, lettera d))

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (riqualificazione di via Rinato o realizzazione del nuovo tratto viario interno al comparto stesso) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

## 20.9 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore delle opere compensative (UMI 3)

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'  
(finalizzata alla quantificazione del valore percentuale di slp per servizi pubblici di qualità)

**A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:**

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

**B. Valore massimo assentito:**

1. Residenziale:	150,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

**C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):**

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	150,00	0,00	0,00	0,00

Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

**D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):**

Destinazione:	1. residenziale		1b. res. conv.		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva		4b. prod. conv.	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	100,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30,00	15,00	0,00	0,00

Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

**E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):**

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	15.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ (Totale)	15.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 15.000,00 €

totale: 15.000,00 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	70,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	142,86 % slp
residenziale convenzionata:	0,00 % slp
turistico-alberghiera:	0,00 % slp
commerciale-direzionale:	0,00 % slp
produttiva:	42,86 % slp
produttiva convenzionata:	0,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità).

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme.

20.10 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (20.3, lettera d))

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (riqualificazione di via Rinato o realizzazione del nuovo tratto viario interno al comparto stesso) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

**ART. 21    AMBITO DI TRASFORMAZIONE 02**  
 Subambito: \  
 Destinazione prevalente: residenziale

**OBIETTIVI DEL PIANO**

Le previsioni di piano prevedono per l'AdT 02 la riconversione a destinazione residenziale al fine di consentire la riqualificazione nonché il recupero dell'area in questione, sulla quale insistono ad oggi strutture agricole dismesse. In considerazione della cessata attività di allevamento e della sua delicata localizzazione nei pressi del nucleo antico di Lizzana, è prevista per l'ambito di trasformazione la demolizione delle strutture agricole esistenti e la realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale.

**ESTENSIONE**

**8.408 mq (ST)**  
 [salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

**UBICAZIONE**

Collocato nel settore centro meridionale del territorio amministrativo, a sud del nucleo antico di Lizzana.

**STATO DEI LUOGHI**

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	□
		Vigneto	□
<i>(Conformazione)</i>		Uliveto	□
Regolare	□	Frutteto	□
Irregolare	□	Vegetazione arbustiva	□
Compatta	■	Bosco	□

**INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA**



### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di Lizzana	<input checked="" type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

### FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

N.S.F.O.

### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Alta	4	<input type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

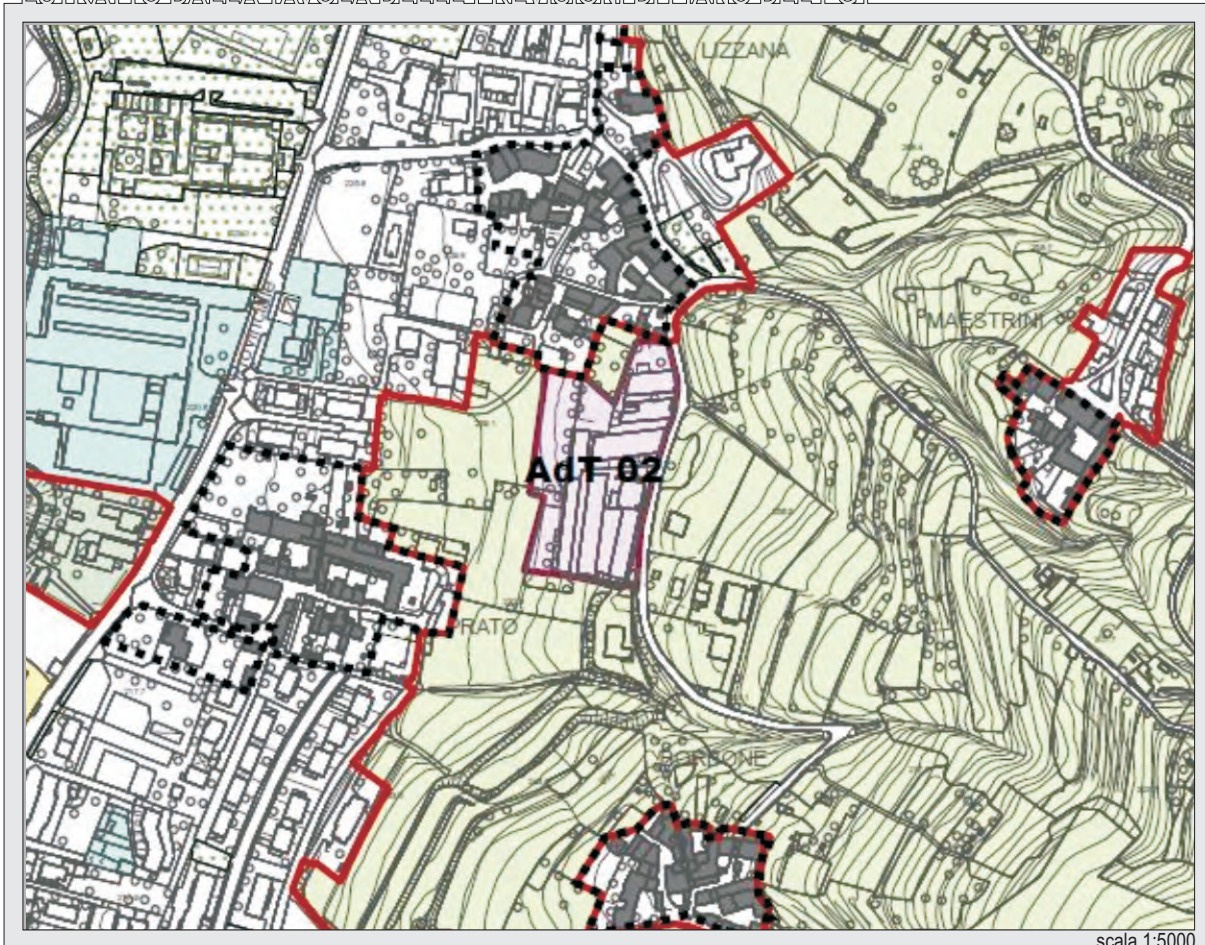
### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input type="checkbox"/>

### INTERFERENZE

Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input checked="" type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali, SIC, ZPS	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	RIM (PTCP - NTA art. 41)	<input type="checkbox"/>

### ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT







Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, fg.logico

20

## 21.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	4.500
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50

1. Vista l'attività pregressa esercitata sull'area oggetto di intervento (di allevamento avicolo), è prescritto per l'AdT la predisposizione di un approfondimento circa la necessità o meno di attuare indagini preliminari sulle matrici ambientali di cui all'articolo 242 D.Lgs. 152/06 e s. m. e i. al fine del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione.

## 21.2 Disposizioni particolari

1. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).
2. A fronte delle volumetrie concesse l'intervento dovrà garantire un'assonanza tipologica, compositiva e materica con la tradizione costruttiva locale, anche in relazione alla vicinanza con il contesto di matrice storica (Lizzana a nord, Borbone a sud) fra i quali l'AdT stesso si interpone. L'intervento dovrà preservare inoltre la fruizione visiva del nucleo antico Lizzana posto in adiacenza attraverso la salvaguardia dei conchi di percezione, nonché mediante la formazione di una fascia verde di mitigazione quale filtro sia tra l'ambito di trasformazione e l'edificato di matrice storica, che verso le aree agricole di salvaguardia presenti nel contesto limitrofo.
3. La potenzialità edificatoria dell'AdT 02 è vincolata alla realizzazione di non più di sedici (n°16) unità abitative di tipologia uni/bifamiliare e/o blocco edilizio.
4. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite per l'AdT 02 è vincolata a quanto di seguito specificato:
  - realizzazione e cessione a favore della Pubblica Amministrazione di un nuovo tratto viario di accesso che consentirà il collegamento dell'AdT 02 con la via Provinciale (come da PdS), sgravando dal traffico veicolare il limitrofo nucleo antico di Lizzana. Si precisa che il nuovo tratto viario avrà andamento est-ovest (in allineamento circa con la via Alfieri) e si appoggerà al limite della fascia di mitigazione che sarà definita in sede di Piano Attuativo;
  - allargamento e riqualificazione di via Borbone (come da PdS);
  - realizzazione e cessione di un'area da riservare a parcheggio lungo la via Borbone (come da PdS).
5. Le possibilità di intervento sono subordinate all'attuazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero proposta di privati autorizzata dalla Giunta Municipale.

## 21.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC		RE		RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere			
				% mc: slp	mq slp	f)	g)	h)	i)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
						(▲)										mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I
Residenziale	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdC	PR	PdC	PdC	PA	30	\	100	\	\	\	71,43	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dirigenziale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosalone/esposizioni mercenologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdC	PR	PdCc	PdCc	PA	\	20	100	\	20	100	42,86	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al volume e slp ammissibili

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria CDU: Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo - con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia - senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento NC: Nuova costruzione - Art.3, c. 9, l. h) NTA

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

h): Art. 3, comma 8, lettera a), NTA

i): Art. 3, comma 8, lettera b), NTA

## 21.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'  
(finalizzata alla quantificazione del valore percentuale di slp per servizi pubblici di qualità)

#### A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuite alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

#### B. Valore massimo assentito:

1. Residenziale:	1.500,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

#### C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* mq slp CD	1.500,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	0,00	0,00	0,00	0,00

##### Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

#### D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		1b. res. conv.		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva		4b. prod. conv.	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	100,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30,00	15,00	0,00	0,00

##### Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

#### E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
* € CD	75.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ (Totale)	75.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 75.000,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 0,00 €

**totale:** 75.000,00 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	70,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	71,43 % slp
residenziale convenzionata:	0,00 % slp
turistico-alberghiera:	0,00 % slp
commerciale-direzionale:	0,00 % slp
produttiva:	42,86 % slp
produttiva convenzionata:	0,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità).

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme.

## 21.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (21.3, lettera d))

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

## ART. 22    **AMBITO DI TRASFORMAZIONE 03**

Subambito: /

Destinazione prevalente: socio-sanitaria a carattere assistenziale

### OBIETTIVI DEL PIANO

Le previsioni di piano prevedono per l'AdT 03 la possibilità di realizzare un complesso di strutture socio-sanitarie a carattere assistenziale complementari alla struttura termale esistente, come previsto dal PdS.

### ESTENSIONE

**13.215 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

### UBICAZIONE

Collocato nel settore sud - occidentale del territorio amministrativo.

### STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



### INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

### FUNZIONALI AL CONTORNO

Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N.S.F.O.

### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Alta	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

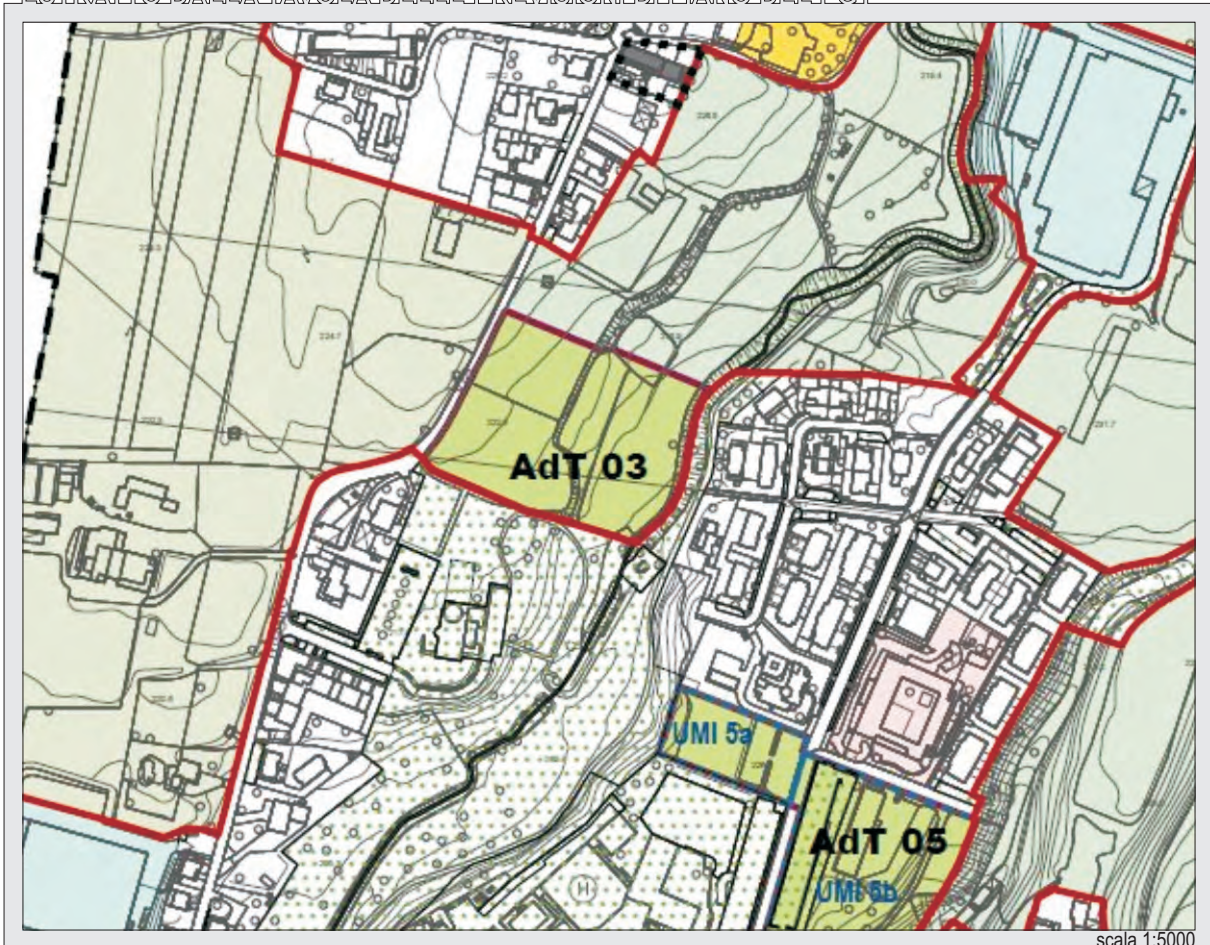
### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

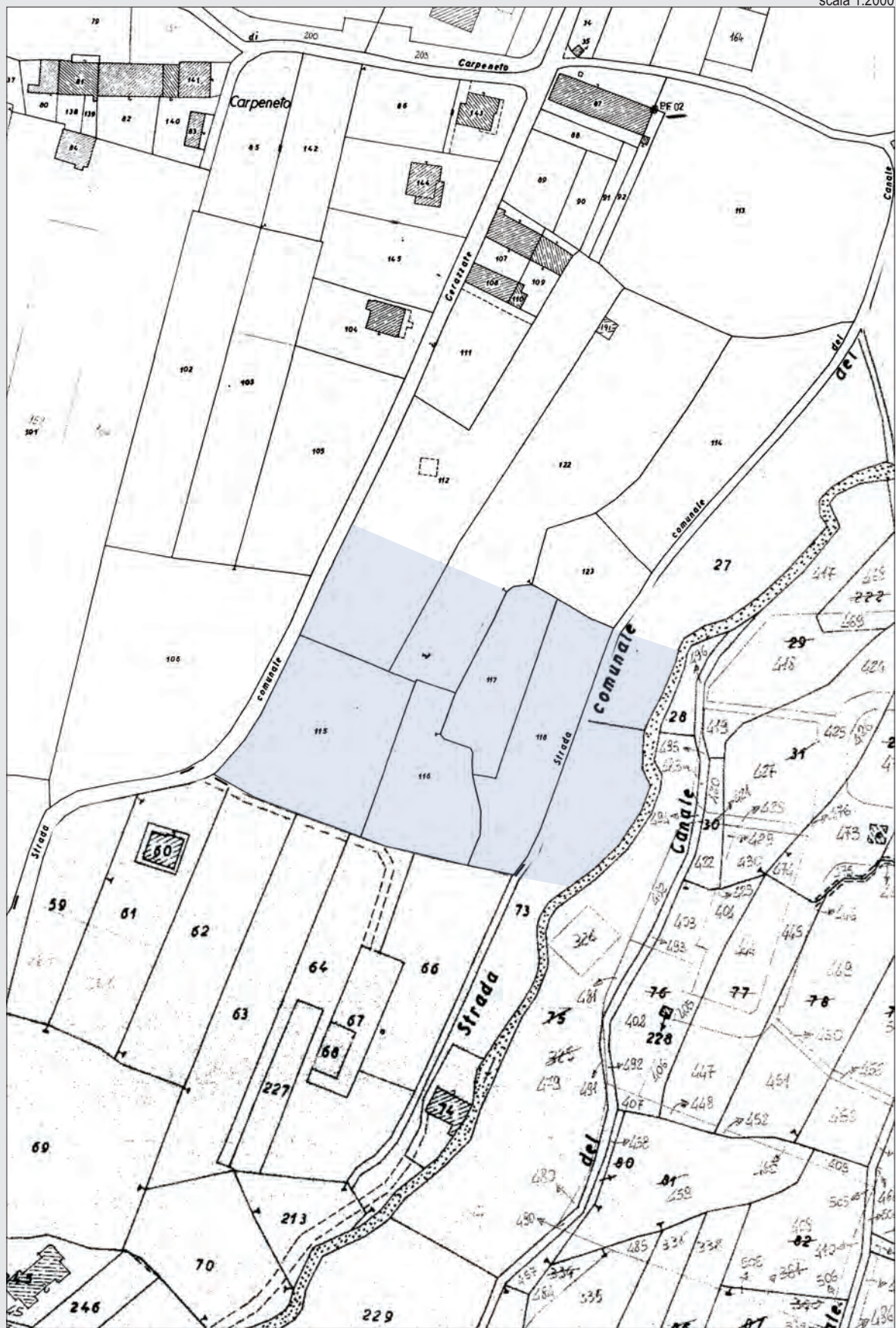
Senza particolari limitazioni	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input checked="" type="checkbox"/>

### INTERFERENZE

Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input checked="" type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali, SIC, ZPS	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	RIM (PTCP - NTA art. 41)	<input checked="" type="checkbox"/>

### ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, fg.logico 18, 23



## 22.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,00
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima (articolo 11.1, comma 1)		m	10,00

1. E' prevista l'attuazione mediante interventi diretti da parte dell'Amministrazione Comunale e/o con interventi convenzionati da parte di imprese, consorzi d'impresa, enti preposti, privati.

## 22.2 Disposizioni particolari

1. L'attuazione delle previsioni dovrà prevedere opportune opere di mitigazione a confine con le funzioni residenziali esistenti poste a sud e ad ovest. La mitigazione dovrà essere estesa anche verso il confine nord del comparto di AdT in prossimità degli ambiti extraurbani, al fine di costituire un corridoio di continuità del sistema del verde. Si dovrà inoltre porre particolare attenzione al corretto inserimento delle previsioni di carattere pubblico nel sistema dei servizi preesistenti inseriti nel contorno.
2. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite all'AdT 3 è vincolata, data la presenza delle fasce di rispetto dell'elettrodotto dell'alta tensione, al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'ente gestore dell'elettrodotto medesimo.
3. In attuazione delle previsioni di piano per la realizzazione di strutture e spazi pubblici l'AdT 3 non sarà soggetto alla corresponsione di contributo compensativo aggiuntivo.

## 22.3 Destinazioni

Classificazione dei servizi			Destinazioni			
			Ammissibilità	QM	SDM	
				[% mc o slp]	[mq slp]	
Aree naturali, verde	SP01	spiagge lacustri o fluviali	01-01	NA	-	-
		zone di salvaguardia - aree protette	01-02	NA	-	-
		verde di arredo	01-03	A	\	SP
		verde di connessione	01-04	NA	-	-
		verde attrezzato	01-05	A	\	SP
		verde di quartiere	01-06	NA	-	-
Parcheggi	SP02	parcheggi d'interscambio	02-01	NA	-	-
		parcheggi di rotazione	02-02	A	\	SP
		parcheggi d'accoglienza	02-03	A	\	SP
		parcheggi di destinazione	02-04	A	\	SP
Attrezzature per l'istruzione	SP03	asili nido	03-01	NA	-	-
		scuole dell'infanzia	03-02	NA	-	-
		scuole primarie	03-03	NA	-	-
		scuole secondarie di primo grado	03-04	NA	-	-
		scuole secondarie di secondo grado	03-05	NA	-	-
		scuole CONI	03-06	NA	-	-
		università	03-07	NA	-	-
		centri di formazione superiore	03-08	NA	-	-
		alta formazione artistica, musicale, etc.	03-09	NA	-	-
associazioni per l'istruzione	03-10	NA	-	-		
A.S.	SP04	impianti sportivi	04-01	NA	-	-
		associazioni sportive	04-02	NA	-	-
Attrezzature socio-sanitarie	SP05	distretti ASL	05-01	NA	-	-
		centri di assistenza primaria	05-02	NA	-	-
		centri di assistenza secondaria	05-03	A	100	\
		centri per disabili	05-04	NA	-	-
		centri per anziani	05-05	NA	-	-
		centri per minori	05-06	NA	-	-
		centri estetici	05-07	NA	-	-
		ambulatori, cliniche veterinarie, etc.	05-08	NA	-	-
		farmacie	05-09	NA	-	-
associazioni socio-sanitarie	05-10	NA	-	-		
Attrezzature culturali, sociali, ricreative	SP06	musei	06-01	NA	-	-
		biblioteche	06-02	NA	-	-
		teatri	06-03	NA	-	-
		centri culturali	06-04	NA	-	-
		centri sociali	06-05	NA	-	-
		centri ricreativi	06-06	NA	-	-
		centri di culto	06-07	NA	-	-
		associazioni culturali, sociali, etc.	06-08	NA	-	-
		impianti turistici	06-09	NA	-	-
edilizia residenziale pubblica	06-11	NA	-	-		
Attr. di supporto al mondo del lavoro	SP07	centri fiera	07-01	NA	-	-
		centri espositivi	07-02	NA	-	-
		sale congressi	07-03	NA	-	-
		centri per lo sviluppo di progetti aziendali	07-04	NA	-	-
		centri di formazione professionale	07-05	NA	-	-
		servizi di supporto al mondo del lavoro	07-06	NA	-	-
Attrezzature amministrative	SP08	enti territoriali	08-01	NA	-	-
		strutture urbanizzative per il commercio	08-02	NA	-	-
		istituzioni, enti, fondazioni	08-03	NA	-	-
		sicurezza del cittadino	08-04	NA	-	-
		difesa	08-05	NA	-	-
		strutture mortuarie	08-06	NA	-	-

### Abbreviazioni:

- A Destinazioni ammesse.
- NA Destinazioni non ammesse.
- QM Quota massima rispetto al volume e slp ammissibili
- SDM Soglia dimensionale massima.
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
- SP Secondo progetto.

## ART. 23    **AMBITO DI TRASFORMAZIONE 04**

Subambito: /

Destinazione prevalente: produttiva

### OBIETTIVI DEL PIANO

Con l'Ambito di Trasformazione 04 il piano reitera le previsioni insediative già previste dallo strumento urbanistico vigente alla data di adozione delle presenti norme (zona D1).

Per l'AdT 04 si prevede la realizzazione di 5.630 mq di slp per l'insediamento di un impianto produttivo per lo sfruttamento industriale delle acque minerali delle Terme di Ome (imbottigliamento).

### ESTENSIONE

**11.260 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

### UBICAZIONE

Collocato nel settore sud - occidentale del territorio amministrativo comunale, limitrofo al confine con il Comune di Monticelli Brusati.

### STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



### INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di Monticelli Brusati	<input checked="" type="checkbox"/>

### FUNZIONALI AL CONTORNO

Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N S E O

### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Alta	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

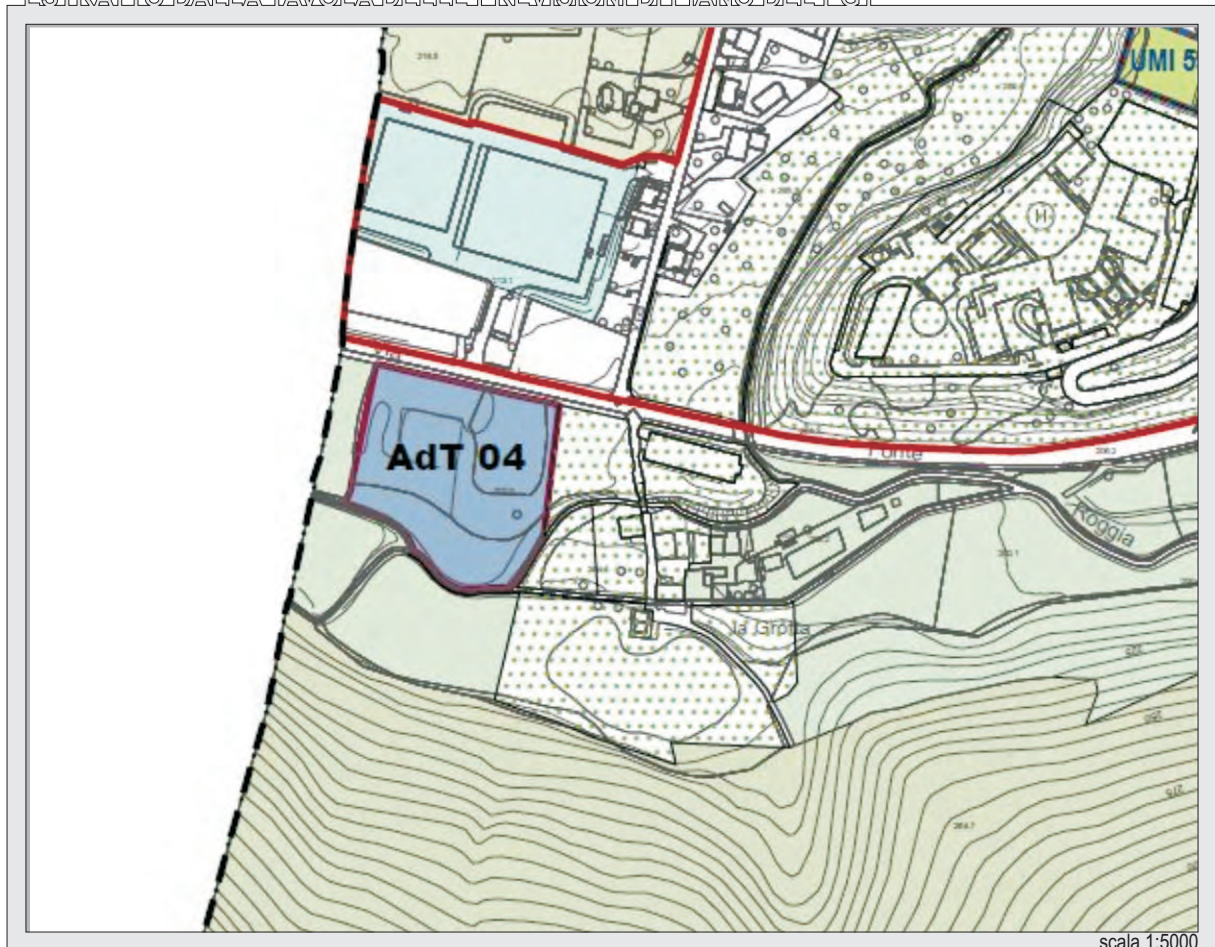
### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input checked="" type="checkbox"/>

### INTERFERENZE

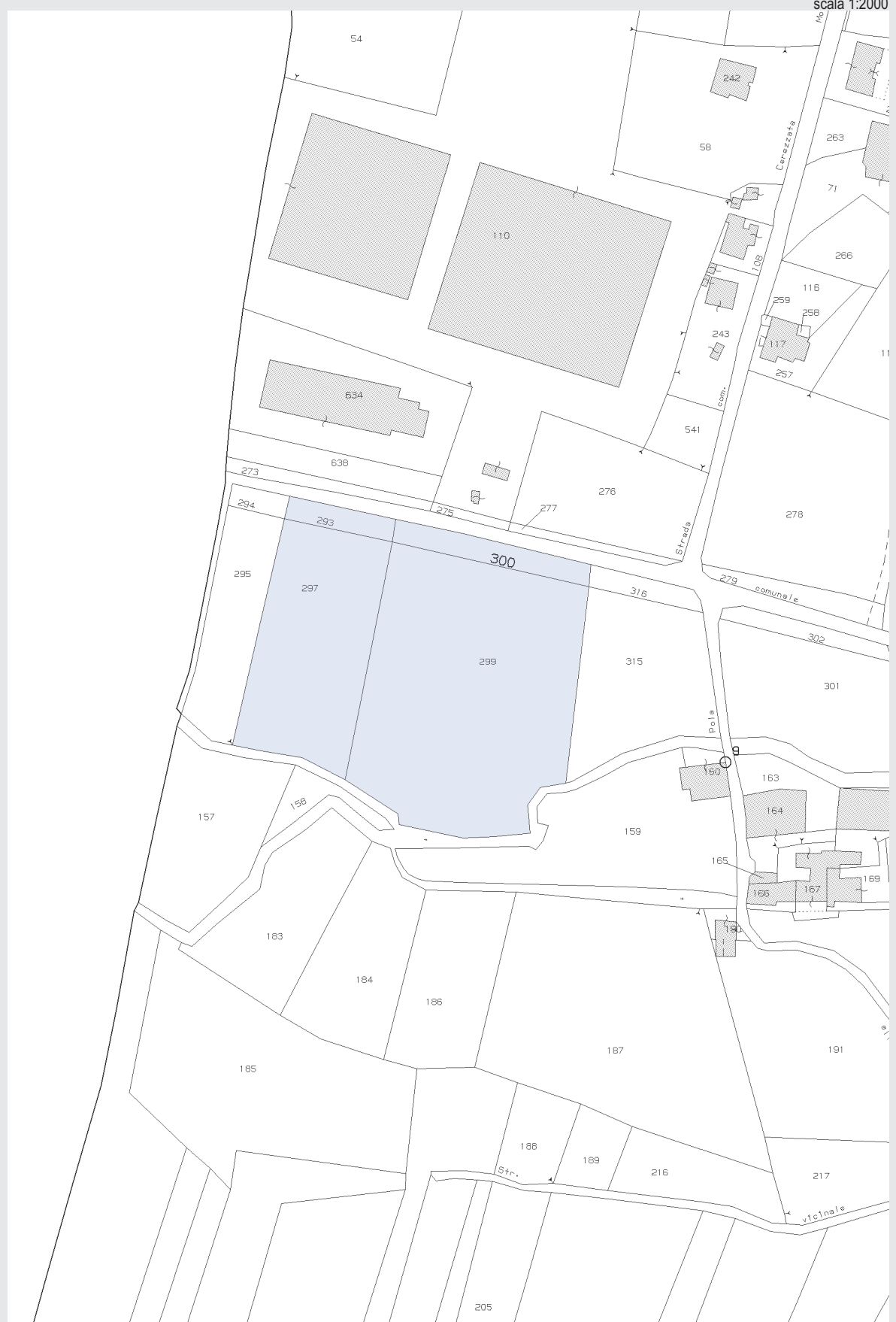
Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Rispetto elettrodotti (alta tensione)	<input type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali, SIC, ZPS	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
		Bacino Minerario	<input checked="" type="checkbox"/>	RIM (PTCP - NTA art. 41)	<input checked="" type="checkbox"/>

### ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTIGELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:2000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, fg.logico

23

## 23.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	0,50
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima (articolo 11.1, comma 1)		m	10,00

- Si sottolinea che l'area d'intervento dell'AdT 04 è stata oggetto di bonifica a seguito di uno smaltimento abusivo di rifiuti di origine industriale.

La procedura di bonifica si è conclusa con il rilascio della certificazione del completamento degli interventi di bonifica dell'area in oggetto (Provincia di Brescia, settore Ambiente, provvedimento n. 1260 del 24/06/02), in quanto ha raggiunto gli obiettivi di bonifica previsti (limiti tabellari di cui alla colonna B dell'allegato 1 del D.M. 471/99, "Siti ad uso commerciale/industriale").
- Per l'AdT 04 è prevista una potenzialità edificatoria pari a 5.630 mq di slp per l'insediamento di un impianto produttivo per lo sfruttamento industriale delle acque minerali delle Terme di Ome (imbottigliamento).
- In attuazione delle previsioni insediative di piano, il progetto dovrà prevedere opportune misure mitigative che sappiano conciliare l'intervento con l'intorno, in particolare verso il "Borgo del Maglio" posto ad est dell'AdT e verso il confine con le aree extraurbane al fine di costituire un corridoio di continuità del sistema del verde.

A tal scopo è fatto obbligo porre a dimora una barriera naturale costituita da essenze arboree ad alto fusto sempreverdi desunte dallo studio agronomico comunale.

A tal fine, in attuazione delle previsioni di piano, sono da adempiersi le mitigazioni di cui all'art. 19.4, commi 7 e 8, delle presenti norme.

Quanto al presente comma sarà a cura e spese dei privati operatori e non potrà essere oggetto di scomputo alcuno dagli impegni stabiliti dal presente articolo.

L'ottemperanza a quanto sopra sarà oggetto di collaudo da parte degli uffici comunali preposti, il buon esito del collaudo è da ritenersi quale requisito preordinato al ritiro dell'agibilità.
- In sede di pianificazione attuativa, nello specifico in fase di redazione del Piano Paesistico di contesto previsto dalle presenti norme, dovranno essere verificate, oltre alle visuali dalle infrastrutture viarie e dagli spazi pubblici, anche quelle che si possono avere dalle aree agricole poste a sud del corpo idrico che, provenendo dal Borgo del Maglio, scorre in corrispondenza dell'ambito di trasformazione stesso.

## 23.2 Disposizioni particolari

- L'attuazione di quanto assentito è vincolata alla corresponsione di un contributo compensativo aggiuntivo per la realizzazione di spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico individuati dal PdS.
- In attuazione delle possibilità edificatorie assentite per l'AdT 04, le possibilità di trasformazione sono inoltre subordinate alla corresponsione di un valore pari al finanziamento regionale erogato per sostenere la spesa di bonifica dell'area in questione (613.871,29 €).

### 23.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE		RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
				% mc: slp	mq slp	f)	g)		h)	i)					a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
				(▲)											mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	A	10	150 (3)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdC	PR	PdC	PdC	PA	30	\	100	\	\	\	142,86	100	A	A	NA
non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dirizionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdC	PR	PdC	PdC	PA	\	20	100	\	20	100	42,86	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdC	PR	PdC	PdC	PA	\	20	100	\	20	100	42,86	100	A	A	NA
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al volume e slp ammissibili

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria

CDU: Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo

- con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia

- senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica

La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento

NC: Nuova costruzione - Art.3, c. 9, l. h) NTA

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

(▲) In caso di insufficienza urbaniziativa: PdCc in luogo di PdC

h): Art. 3, comma 8, lettera a), NTA

i): Art. 3, comma 8, lettera b), NTA

## 23.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'  
(finalizzata alla quantificazione del valore percentuale di slp per servizi pubblici di qualità)

#### A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuite alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

#### B. Valore massimo assentito:

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	5.630,00 mq slp

#### C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	0,00	0,00	0,00	5.630,00

##### Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

#### D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		1b. res. conv.		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva		4b. prod. conv.	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	100,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30,00	15,00	0,00	0,00

##### Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

#### E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00	168.900,00	0,00
€ (Totale)	0,00	0,00	0,00	0,00	168.900,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 168.900,00 €

totale: 168.900,00 €



F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	70,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	142,86 % slp
residenziale convenzionata:	0,00 % slp
turistico-alberghiera:	0,00 % slp
commerciale-direzionale:	0,00 % slp
produttiva:	42,86 % slp
produttiva convenzionata:	0,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità).

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme.

23.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (23.3, lettera d))

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

## ART. 24    **AMBITO DI TRASFORMAZIONE 05**

Subambito: UMI 5a, UMI 5b

Destinazione prevalente: socio-sanitaria a carattere assistenziale

### OBIETTIVI DEL PIANO

Le previsioni di piano prevedono per l'AdT 05 la possibilità di realizzare un complesso di strutture socio-sanitarie a carattere assistenziale complementari alla struttura ospedaliera esistente (Clinica San Rocco) sul territorio comunale, così come definito anche nel PdS.

### ESTENSIONE

**12.903 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

### UBICAZIONE

Collocato nel settore sud - occidentale del territorio amministrativo.

### STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



### INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	□
Compreso nel NAF di	□
In aderenza al NAF di	□
Al confine con il Comune di	□

### FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	■ ■ □ □
Terziario	□ □ □ □
Produttivo	□ □ □ □
Salvaguardia urbana	□ □ □ □
Viabilità pubblica	□ □ □ □
Servizi pubblici	■ ■ □ □
Ambiti extraurbani	□ □ ■ □

N S E O

### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa	2	□
Media	3	■
Alta	4	■
Molto alta	5	□

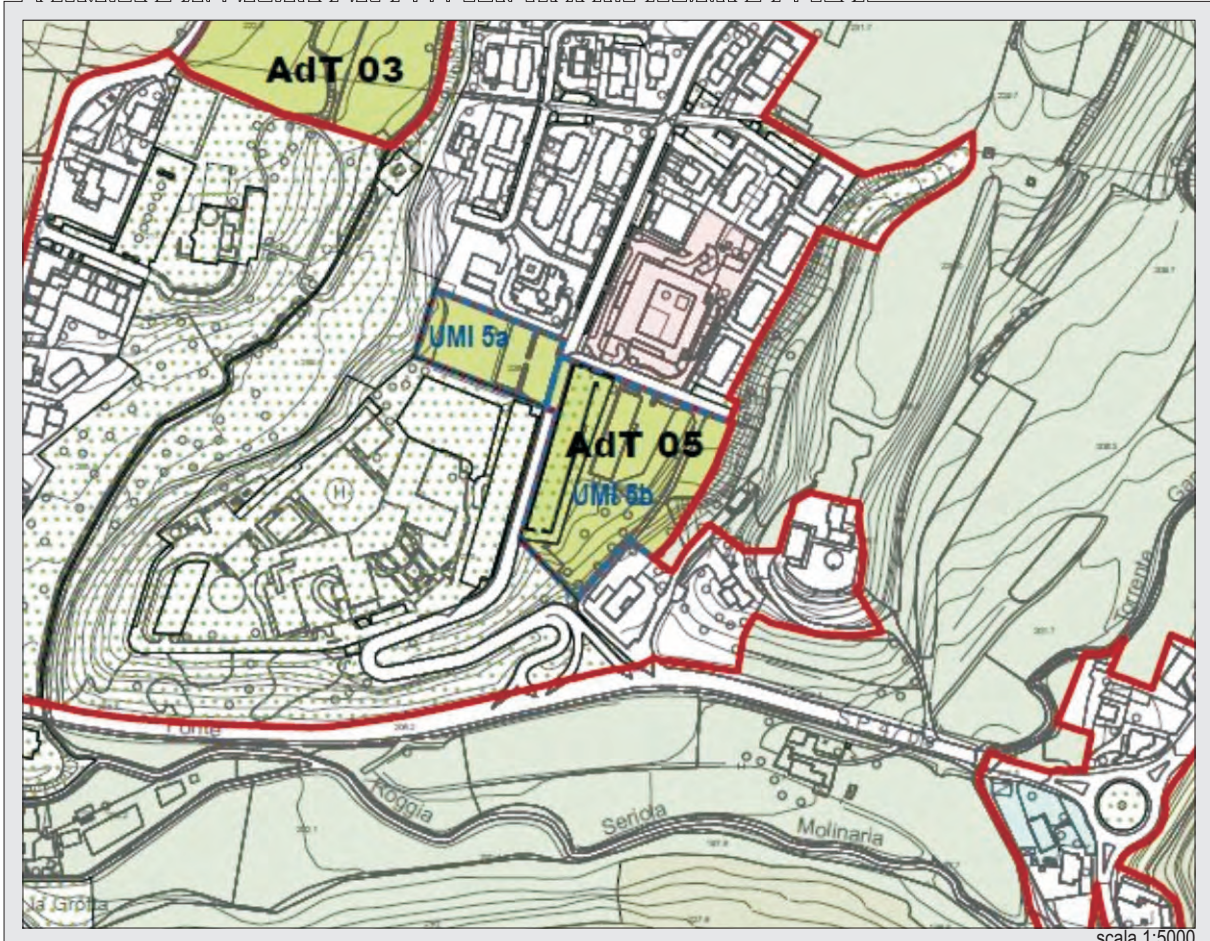
### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2	■
Con consistenti limitazioni	3	□
Con gravi limitazioni	4	■

### INTERFERENZE

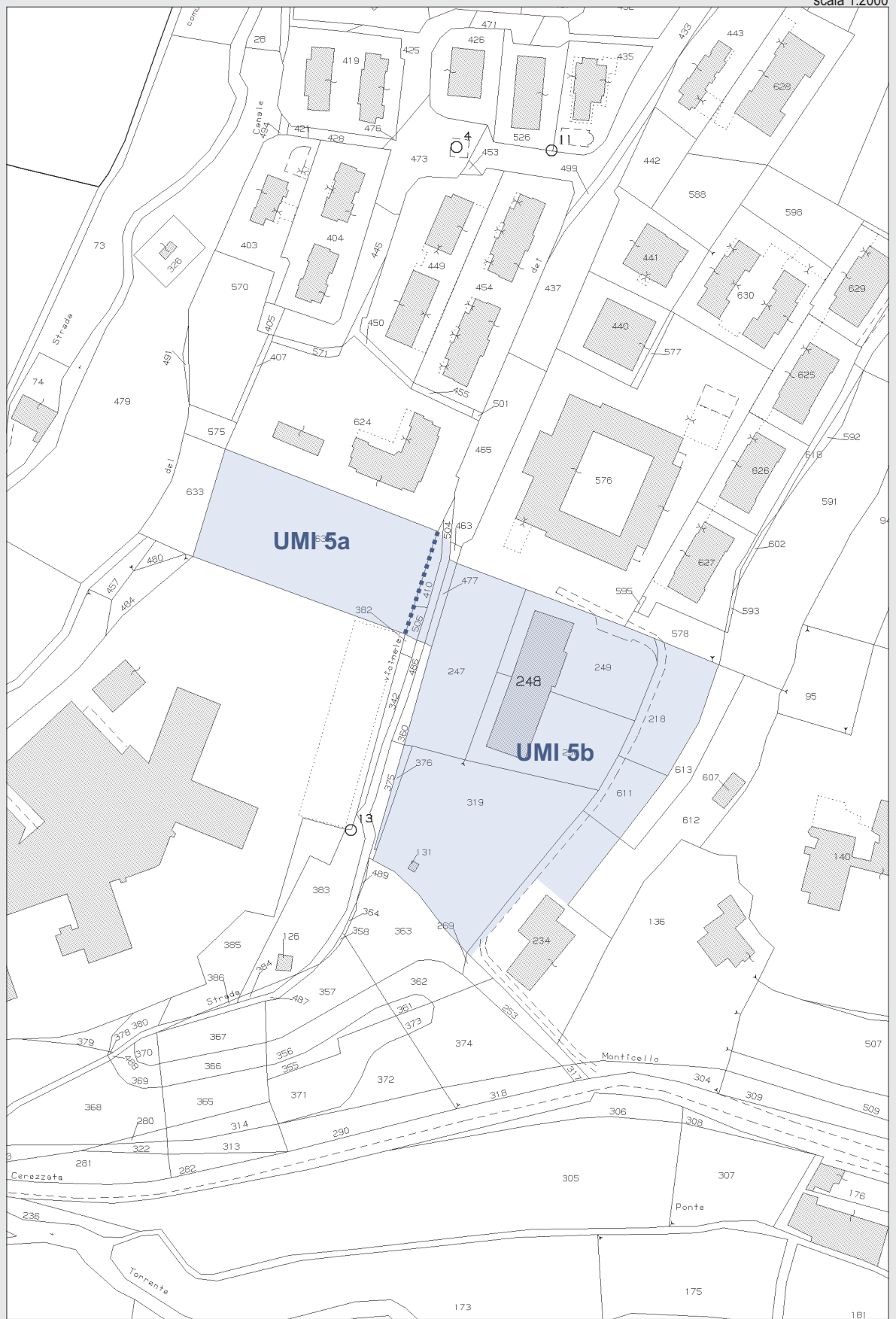
Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	□
Bellezze d'insieme	□	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	□
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	□	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	□	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali, SIC, ZPS	□	Depuratori	□	RIM (PTCP - NTA art. 41)	□

### ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:2000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, fg.logico

23

## 24.1 Indici

			UMI 5b	
Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	10.000
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima (articolo 11.1, comma 1)		m	10,00

1. E' prevista l'attuazione mediante interventi diretti da parte dell'Amministrazione Comunale e/o con interventi convenzionati da parte di imprese, consorzi d'impresе, enti preposti, privati.
2. L'AdT 05 è suddiviso in due Unità Minime di Intervento, UMI 5a e UMI 5b.  
Per la UMI 5a è prevista l'occupazione del suolo esclusivamente per l'area da riservare a parcheggio a servizio delle nuove strutture pubbliche o di interesse pubblico.  
La UMI 5b è riservata alla realizzazione delle potenzialità edificatorie (10.000 mc) assentite per l'AdT 05.

## 24.2 Disposizioni particolari

1. L'attuazione delle previsioni dovrà prevedere opportune opere di mitigazione a confine con le diverse funzioni poste a nord, si dovrà inoltre porre particolare attenzione al corretto inserimento delle previsioni di carattere pubblico nel sistema dei servizi preesistenti inseriti nel contorno.
2. In attuazione delle previsioni di piano per la realizzazione di strutture e spazi pubblici l'AdT 05 non sarà soggetto alla corresponsione di contributo compensativo aggiuntivo.

## 24.3 Destinazioni

Classificazione dei servizi			Destinazioni			
			Ammissibilità	QM	SDM	
				[% mc o slp]	[mq slp]	
Aree naturali, verde	SP01	spiagge lacustri o fluviali	01-01	NA	-	-
		zone di salvaguardia - aree protette	01-02	NA	-	-
		verde di arredo	01-03	A	\	SP
		verde di connessione	01-04	NA	-	-
		verde attrezzato	01-05	A	\	SP
		verde di quartiere	01-06	NA	-	-
Parcheggi	SP02	parcheggi d'interscambio	02-01	NA	-	-
		parcheggi di rotazione	02-02	A	\	SP
		parcheggi d'accoglienza	02-03	A	\	SP
		parcheggi di destinazione	02-04	A	\	SP
Attrezzature per l'istruzione	SP03	asili nido	03-01	NA	-	-
		scuole dell'infanzia	03-02	NA	-	-
		scuole primarie	03-03	NA	-	-
		scuole secondarie di primo grado	03-04	NA	-	-
		scuole secondarie di secondo grado	03-05	NA	-	-
		scuole CONI	03-06	NA	-	-
		università	03-07	NA	-	-
		centri di formazione superiore	03-08	NA	-	-
		alta formazione artistica, musicale, etc.	03-09	NA	-	-
associazioni per l'istruzione	03-10	NA	-	-		
A.S.	SP04	impianti sportivi	04-01	NA	-	-
		associazioni sportive	04-02	NA	-	-
Attrezzature socio-sanitarie	SP05	distretti ASL	05-01	NA	-	-
		centri di assistenza primaria	05-02	NA	-	-
		centri di assistenza secondaria	05-03	A	100	\
		centri per disabili	05-04	NA	-	-
		centri per anziani	05-05	NA	-	-
		centri per minori	05-06	NA	-	-
		centri estetici	05-07	NA	-	-
		ambulatori, cliniche veterinarie, etc.	05-08	NA	-	-
		farmacie	05-09	NA	-	-
associazioni socio-sanitarie	05-10	NA	-	-		
Attrezzature culturali, sociali, ricreative	SP06	musei	06-01	NA	-	-
		biblioteche	06-02	NA	-	-
		teatri	06-03	NA	-	-
		centri culturali	06-04	NA	-	-
		centri sociali	06-05	NA	-	-
		centri ricreativi	06-06	NA	-	-
		centri di culto	06-07	NA	-	-
		associazioni culturali, sociali, etc.	06-08	NA	-	-
		impianti turistici	06-09	NA	-	-
edilizia residenziale pubblica	06-11	NA	-	-		
Attr. di supporto al mondo del lavoro	SP07	centri fiera	07-01	NA	-	-
		centri espositivi	07-02	NA	-	-
		sale congressi	07-03	NA	-	-
		centri per lo sviluppo di progetti aziendali	07-04	NA	-	-
		centri di formazione professionale	07-05	NA	-	-
		servizi di supporto al mondo del lavoro	07-06	NA	-	-
Attrezzature amministrative	SP08	enti territoriali	08-01	NA	-	-
		strutture urbanizzative per il commercio	08-02	NA	-	-
		istituzioni, enti, fondazioni	08-03	NA	-	-
		sicurezza del cittadino	08-04	NA	-	-
		difesa	08-05	NA	-	-
		strutture mortuarie	08-06	NA	-	-

Abbreviazioni:

A Destinazioni ammesse.

NA Destinazioni non ammesse.

QM Quota massima rispetto al volume e slp ammissibili

SDM Soglia dimensionale massima.

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

SP Secondo progetto.

**ART. 25    AMBITO DI TRASFORMAZIONE 06**  
 Subambito: /  
 Destinazione prevalente: residenziale

**OBIETTIVI DEL PIANO**

Le previsioni di piano prevedono per l'AdT la riconversione a destinazione residenziale, al fine di consentire la riqualificazione dell'area in oggetto sulla quale insistono ad oggi strutture produttive in contrasto con l'edificato di matrice storica posto nelle immediate vicinanze (Martignago).

**ESTENSIONE**

**4.850 mq (ST complessiva)**  
 [salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

**UBICAZIONE**

Collocato nel settore nord occidentale del territorio amministrativo, a sud ovest del nucleo antico di Martignago.

**STATO DEI LUOGHI**

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	□
		Vigneto	□
<i>(Conformazione)</i>		Uliveto	□
Regolare	□	Frutteto	□
Irregolare	□	Vegetazione arbustiva	■
Compatta	■	Bosco	□

**INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA**



### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	□
Compreso nel NAF di	□
In aderenza al NAF di Martignago	■
Al confine con il Comune di	□

### FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	□	■	□
Terziario	□	□	□
Produttivo	□	□	□
Salvaguardia urbana	□	□	□
Viabilità pubblica	■	■	□
Servizi pubblici	□	□	□
Ambiti extraurbani	■	■	■

N.S.F.O.

### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa	2	□
Media	3	■
Alta	4	■
Molto alta	5	□

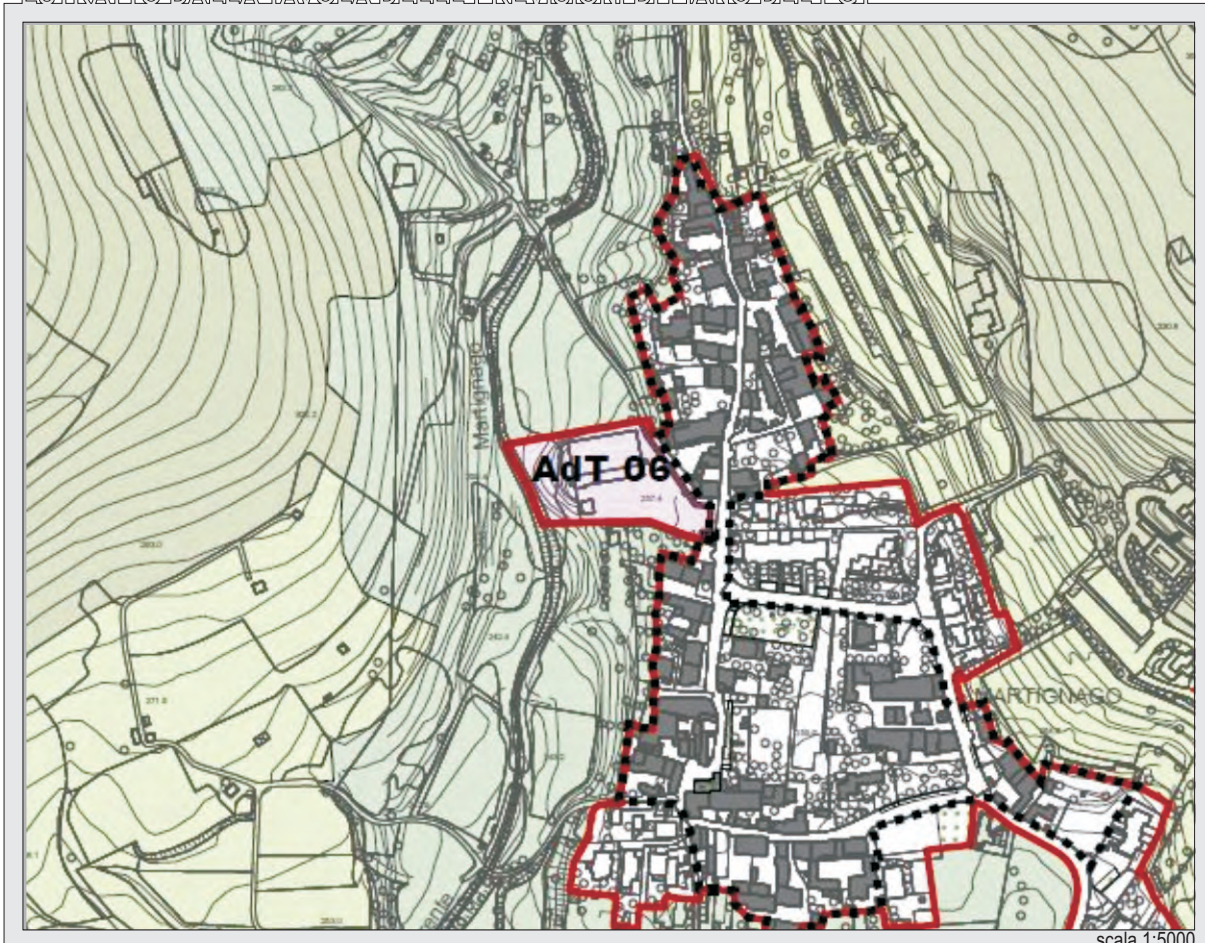
### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	■
Con modeste limitazioni	2	■
Con consistenti limitazioni	3	□
Con gravi limitazioni	4	■

### INTERFERENZE

Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	□
Bellezze d'insieme	□	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	□
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	□	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	□	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali, SIC, ZPS	□	Depuratori	□	RIM (PTCP - NTA art. 41)	■

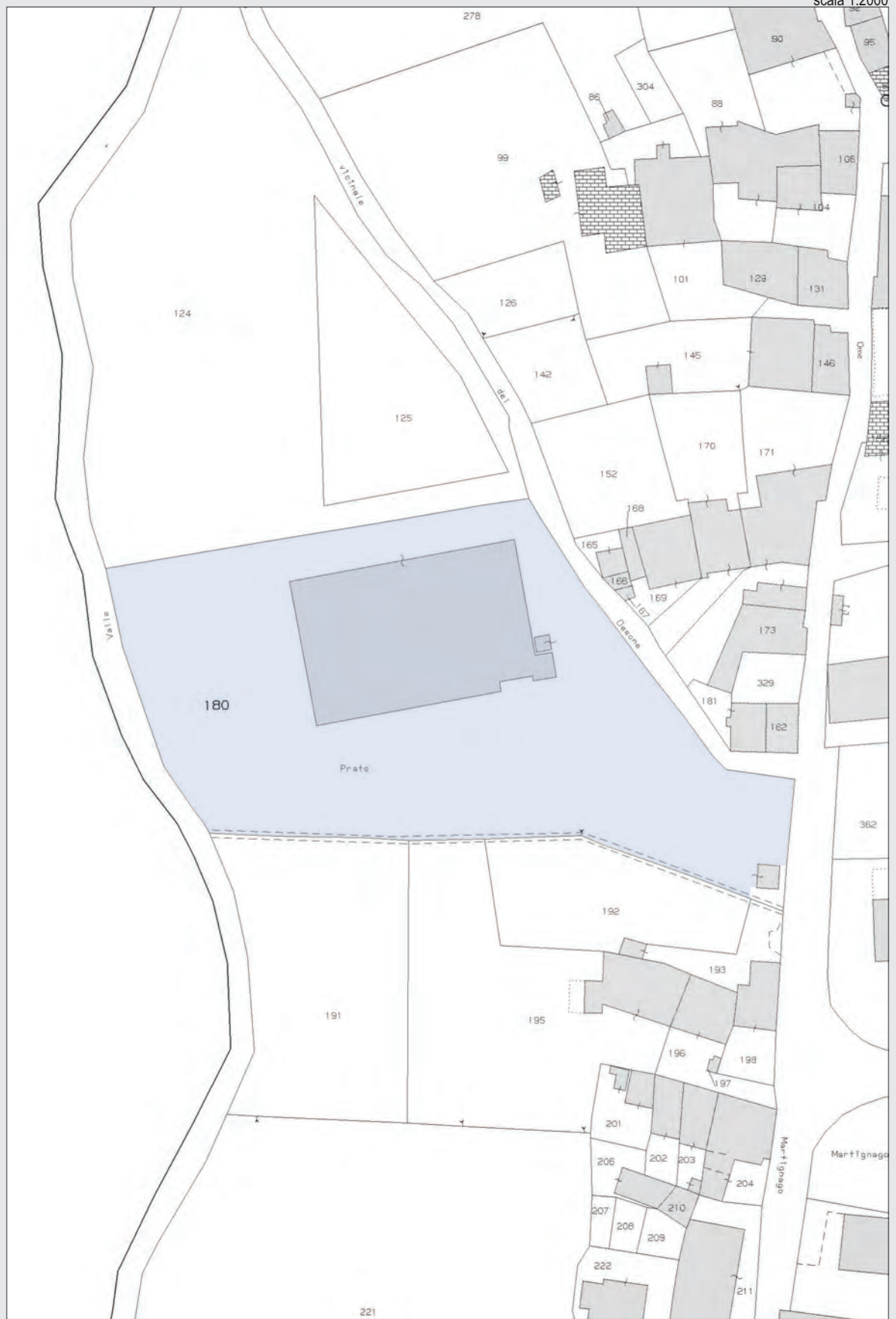
### ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





PARTIGELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:2000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, fg. logico

10

## 25.1 Indici

		Residenziale libera		Edilizia convenzionata
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	\
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\	\
	Volume predefinito	mc	3.000	1.000
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	\	\
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\	\
	Utilizzazione predefinita	mq	\	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita	mq	\	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50

1. Vista l'attività pregressa esercitata sull'area oggetto di intervento (segheria), è prescritto per l'AdT la predisposizione di un approfondimento circa la necessità o meno di attuare indagini preliminari sulle matrici ambientali di cui all'articolo 242 D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152, e s. m. e i. al fine del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione.
2. Per l'AdT 06 è assentita la riconversione a destinazione residenziale per una potenzialità edificatoria complessiva pari a 4.000 mc, di cui 1.000 mc sono riservati alla realizzazione di edilizia convenzionata. Le potenzialità edificatorie assentite sono subordinate alla ricollocazione dell'attività produttiva esistente sul sito alla data di adozione delle presenti norme (segheria).
3. Le possibilità edificatorie dell'AdT 06 sono vincolate alla realizzazione complessivamente di non più di quattordici (n°14) unità abitative a tipologia edilizia uni/bifamiliare e/o blocco edilizio, di cui n°10 unità abitative riservate per l'edilizia residenziale libera, e n°4 unità abitative per l'edilizia convenzionata.

## 25.2 Disposizioni particolari

1. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).
2. A fronte delle volumetrie concesse l'intervento dovrà garantire un'assonanza tipologica, compositiva e materica con la tradizione costruttiva locale, anche in relazione alla vicinanza con il contesto di matrice storica Martignago posto ad est dell'AdT. L'intervento dovrà preservare inoltre la fruizione visiva del nucleo antico posto in adiacenza attraverso la salvaguardia dei cono di percezione, nonché mediante la formazione di una fascia verde di mitigazione sia nei confronti dell'edificato esistente di matrice storica, sia in corrispondenza del corpo idrico che scorre lungo il limite ovest dell'ambito stesso.
3. L'attuazione di quanto assentito dovrà essere vincolato alla corresponsione di un contributo compensativo aggiuntivo per la realizzazione di spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico individuati dal PdS.
4. La quota riservata all'edilizia convenzionata (1.000 mc) non sarà soggetta alla corresponsione di contributo compensativo aggiuntivo.

## 25.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC		RE		RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere			
				% mc; slp	mq slp	f) (▲)	g)	h)	i)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II															
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdC	PR	PdC	PdC	PA	30	\	100	\	\	\	71,43	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dirizionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosalon/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigiano di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al volume e slp ammissibili

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria

CDU: Cambio di destinazione d'uso:

- con opere per tutte le destinazioni

- senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RE: Ristrutturazione edilizia

La destinazione d'uso da considerare è quella finale

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

NC: Nuova costruzione - Art.3, c. 9, l. h) NTA

a) c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

h): Art. 3, comma 8, lettera a), NTA

i): Art. 3, comma 8, lettera b), NTA

## 25.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'  
(finalizzata alla quantificazione del valore percentuale di slp per servizi pubblici di qualità)

#### A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuite alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

#### B. Valore massimo assentito:

1. Residenziale:	1.000,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

#### C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* mq slp CD	1.000,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	0,00	0,00	0,00	0,00

##### Note

\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

#### D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		1b. res. conv.		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva		4b. prod. conv.	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	100,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30,00	15,00	0,00	0,00

##### Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

#### E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
* € CD	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ (Totale)	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 50.000,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 0,00 €

totale: 50.000,00 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	70,00 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	71,43 % slp
residenziale convenzionata:	0,00 % slp
turistico-alberghiera:	0,00 % slp
commerciale-direzionale:	0,00 % slp
produttiva:	42,86 % slp
produttiva convenzionata:	0,00 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità).

Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale, senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme.

## 25.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (25.3, lettera d))

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

## ART. 26 FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO E RETICOLO IDRICO MINORE

### 26.1 Fattibilità geologica per le azioni di piano

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/7374 del 28 maggio 2008.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo studio geologico di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, sono allegati al DdP del PGT per farne parte integrante e sostanziale.
3. In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al precedente comma 1 del presente articolo ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della LR 12/05 e s. m. e i. le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme.
4. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo studio geologico del PGT in merito alle prescrizioni di materia geologica, idrogeologica e sismica. Il progetto dovrà altresì attestare la conformità degli espedienti costruttivi con i dettami definiti dalla normativa di cui allo studio geologico del PGT in relazione alla classificazione geologica, idrogeologica e sismica dei fondi interessati dall'intervento.

### 26.2 Carta di sintesi

1. La carta di Sintesi è redatta sulla nuova base topografica vettoriale con riportate le aree a maggiore pericolosità e vulnerabilità identificate nel territorio comunale di Ome.  
Per la compilazione della carta si sono seguite le direttive della D.G.R. 28 maggio 2008 – n° 8/7374, e quindi sono state distinte aree omogenee dal punto di vista della pericolosità riferita allo specifico fenomeno che le genera. In questo modo sono risultati diversi poligoni ciascuno dei quali delimita una porzione di territorio caratterizzato da pericolosità omogenea per la presenza di uno o più fenomeni di dissesto idrogeologico in atto o potenziale o per il grado di vulnerabilità idrogeologica.  
In alcune zone del territorio si è verificata la sovrapposizione di più ambiti di pericolosità e di vulnerabilità differenti dando origine a dei poligoni misti per pericolosità determinata da più fattori limitanti.  
La delimitazione dei poligoni è stata fatta con valutazioni sulla pericolosità e sulle aree di influenza dei fenomeni, desunte dalla fase di analisi contenute nel precedente studio geologico del 2004.  
Di seguito vengono elencati gli ambiti di pericolosità e di vulnerabilità relativi agli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici, geomorfologici e antropici, che derivano quasi integralmente dalla documentazione (relazione e cartografia) redatta nel 2004.

2. *Aree pericolose dal punto di vista della stabilità dei versanti*  
*Aree caratterizzate da accentuata instabilità di masse rocciose*  
*Aree soggette a crolli di massi e zone di accumulo.*

Queste aree sono state individuate a causa della presenza di dissesti attivi rappresentati da crolli localizzati di massi. Il fenomeno più evidente si trova lungo la strada che costeggia il torrente Gandovere verso il giardino botanico, in sponda sinistra del corso d'acqua. L'altro fenomeno cartografato si trova in corrispondenza della cava inattiva vicino al confine con il Comune di Rodengo Saiano.

*Aree caratterizzate da accentuata instabilità del pendio*  
*Aree di frana attiva e zone di accumulo*

Questi dissesti, collegati a processi morfogenetici ancora attivi, si collocano in corrispondenza di nicchie di frana di diversa estensione, anche se generalmente di piccola entità. Quella più estesa arealmente si trova lungo il versante compreso tra la Valle del Fico e la Valle dei Locchi; questa area e quelle minori sono in continua evoluzione soprattutto per l'azione delle acque di scorrimento superficiale. E' stata inserita una nuova zona di frana attiva, nell'area a nord del Santuario della Madonna dell'Avello.

Tale frana di scivolamento, che si è innescata nell'autunno 2.010 a seguito di intense piogge, ha interessato i depositi colluviali argillosi della fascia pedecollinare. La zona della nicchia di distacco è stata parzialmente sistemata attraverso opere di movimento terra e con gradonature al fine di alleggerire a monte la massa di terreno e ridurre la spinta. Il dissesto è mantenuto sotto osservazione in attesa di definire, se possibile, le modalità ottimali di stabilizzazione definitiva.

In fondo al testo si allega la scheda descrittiva per il censimento delle frane.

#### *Aree in erosione accelerata (ruscellamento in depositi superficiali)*

Si tratta di aree di forma stretta ed allungata che si collocano in corrispondenza di alcune incisioni vallive. Esse si originano dalla concomitanza di fattori quali la gravità e l'azione delle acque di scorrimento che generano un'erosione concentrata con conseguente degrado idrogeologico. Tali aree sono state cartografate tutte lungo i versanti collinari ad est del territorio comunale, che corrispondono alle zone di affioramento delle formazioni rocciose meno permeabili. Le acque quindi tendono a scorrere in superficie e ad erodere i depositi che ricoprono il substrato roccioso creando solchi profondi, senza infiltrarsi nel sottosuolo. Queste aree possono ricadere all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

#### *Aree caratterizzate da moderata instabilità del pendio*

##### *Aree di frana quiescente e zone di accumulo.*

Le aree di frana quiescente, poco diffuse e poco estese nel territorio comunale, concentrate solamente nel settore collinare, pur non essendo in evoluzione al momento del rilievo, sono quelle in grado di riattivarsi in seguito ad eventi meteorologici particolari od eccezionali. Alle volte tuttavia queste forme possono riattivarsi in conseguenza di un intervento antropico anche modesto ma non appropriato. Rispetto alla cartografia precedente è stata inserita una zona di frana quiescente nella fascia pedecollinare entro cui si è già verificata la frana attiva sopra descritta presso il Santuario della Madonna dell'Avello.

La possibilità che il dissesto si estenda verso nord in continuità con quello già attivo è segnalata dalla presenza in questa zona di alcune fessurazioni nel suolo di apertura centimetrica.

#### *Aree ad instabilità superficiale diffusa in genere con ridotta copertura di materiale fine o di blocchi.*

Si tratta di zone anche piuttosto estese arealmente, dove la copertura detritica caratterizzata dalla prevalenza di matrice fine o di blocchi, risulta esposta all'instabilità, con fenomeni di decorticamento ed erosione. Lo spessore di tali depositi in genere è piuttosto ridotto soprattutto per quanto riguarda le aree a blocchi prevalenti in quanto è coinvolta nel movimento unicamente la parte superiore alterata della roccia subaffiorante. Fenomeni gravitativi di soliflusso generalizzato, presenti anche su versanti di moderata pendenza, causano invece lo scivolamento lento della coltre colluviale a terreni fini prevalenti.

Queste aree sono state cartografate lungo i versanti che circondano il Dosso Chimina, nel tratto di pendio a valle di San Michele, lungo il crinale al confine con Monticelli Brusati e in prossimità del fondovalle in corrispondenza degli sbancamenti stradali.

#### *Aree a pericolosità potenziale*

##### *Percorsi di colata in detrito e terreno quiescenti.*

Sono aree dove nel passato i depositi hanno raggiunto, in occasione di forti precipitazioni, le condizioni limite di equilibrio, a causa delle acque che saturarono il terreno poco permeabile, generando fenomeni di colata. Questi dissesti coincidono con gli assi vallivi principali e si trovano principalmente lungo il versante montuoso ad est del territorio comunale, dove il substrato roccioso è costituito da formazioni poco permeabili. Poiché le caratteristiche geologiche, litologiche e geomorfologiche non sono variate è possibile che tali fenomeni possano riattivarsi nuovamente. Queste aree rientrano, per la quasi totalità, all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

### 3. *Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico*

#### *Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile*

##### *Zona di tutela assoluta e zona di rispetto.*

Per la delimitazione della zona di tutela assoluta e della zona di rispetto delle due sorgenti captate per alimentare l'acquedotto comunale di Ome è stato utilizzato il criterio geometrico, secondo quanto stabilito dal D.Lgs 152/99 e s.m.i. e dalle D.G.R. n. 6/15137 del 27/6/1996 e n. 7/12693 del 10/04/2003. La zona di tutela assoluta di tali sorgenti è un poligono di lato pari a 10 m, e la zona di rispetto è un poligono con lato pari a 200 e 300 m. Per i due pozzi comunali Carezzata e Gabetto la zona di rispetto è stata definita con criterio idrogeologico e coincide con la zona di tutela assoluta come previsto dalla D.G.R. n. 6/15137 del 27/6/1996 e quindi con un'area di forma circolare di raggio pari a 10 m. Tali nuove delimitazioni sono state approvate con Decreto della Direzione Generale Risorse Idriche e Servizi Pubblica Utilità n. 6010/338 e 6011/339 del 29/03/2002.

#### *Aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica*

##### *Zone di emergenze idriche (sorgenti) e zone carsiche.*

Queste aree sono state individuate attorno alle venute d'acqua, sia perenni sia occasionali, attorno alle grotte. Sono ritenute ad alta vulnerabilità idrogeologica poiché, essendo impostate in rocce e terreni ad alta permeabilità quali sono la Maiolica e i depositi alluvionali, consentono l'infiltrazione di inquinanti provenienti dalla superficie. Poiché non sono noti gli andamenti dei circuiti idrici sotterranei e quindi l'estensione della zona di alimentazione delle sorgenti, così come è di difficile delimitazione lo sviluppo delle grotte, rilevate solo nelle loro parti praticabili, la perimetrazione di queste aree è stata fatta con criterio geometrico prevedendo un'area circolare di raggio pari a 20 m.

4. Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico

*Aree adiacenti ai corsi d'acqua localmente interessate da erosioni e cedimenti spondali*

*Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi della D.G.R. del 1/08/2003 n. 7/13950.*

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono aree esclusivamente destinate ad interventi di manutenzione e difesa dei torrenti. Esse derivano dall'aggiornamento dello Studio del Reticolo Idrico Principale e Minore redatto nel novembre 2011 dal Dott. Ing. M. Consoli ed in corso di approvazione da parte dello Ster di Brescia. Le fasce sono state tracciate con criterio geometrico ed hanno una larghezza pari a 10 m dalla sommità della sponda per tutti i corsi d'acqua tranne che per il Torrente Gandovere, appartenente al Reticolo Idrico Principale, per il quale la fascia di rispetto è stata ampliata a 20 m.

Per i tratti di corsi d'acqua coperti/intubati la fascia di rispetto è sempre superiore a quella del manufatto di almeno 1 m per parte, per consentire l'accesso ai mezzi per gli interventi di manutenzione. Gli alvei coperti o intubati per il passaggio dei corsi d'acqua al di sotto di strade, edifici, ponti, passerelle, possono rappresentare delle limitazioni al regolare deflusso delle acque se non sottoposti a regolare pulizia che ne garantisca il mantenimento della sezione utile.

Si rimanda comunque integralmente allo Studio del Reticolo Idrico per qualsiasi chiarimento o approfondimento.

All'interno di queste aree sono state spesso riconosciute situazioni di degrado a causa dell'azione erosiva delle acque che provocano l'insorgere di processi di erosione e piccole frane lungo le sponde, con conseguente arretramento del ciglio spondale e divagazione del corso d'acqua.

*Aree allagate e allagabili*

*Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali e allagabili con minor frequenza per sezioni di deflusso insufficienti ( $T_r = 100$  anni)*

Tali aree sono state identificate sulla base di eventi di allagamento avvenuti storicamente e sulla base delle verifiche idrauliche eseguite nell'ambito dello studio del Reticolo Idrico del 2004, che ha consentito di individuare alcune sezioni di deflusso insufficienti. Queste aree si collocano quasi tutte lungo il Torrente Gandovere e in particolare nella zona del centro abitato presso l'Oratorio, a monte della frazione Valle e soprattutto a monte del ponte sulla S.P. n. 47. Un'altra area allagabile piuttosto estesa è stata individuata in località Maglio-La Grotta a causa dell'esondazione della Seriola Molinaria.

*Aree potenzialmente inondabili*

*Aree individuate con criteri geomorfologici tenendo conto delle criticità derivanti da punti di possibile tracimazione, sovralluvionamenti, ecc.*

Si tratta di zone che storicamente non sono state coinvolte in allagamenti, ma che a seguito di un evento di piena, possono subire un'invasione da parte delle acque a causa di una rottura o di un sormonto della sponda naturale o a causa della presenza di depositi di materiale vario in alveo o per la presenza di sponde ribassate o deboli, ecc.

Le aree potenzialmente inondabili presenti nel territorio comunale di Ome sono state individuate lungo l'alveo del Torrente Gandovere, del Torrente Martignago e della Valle dei Morandi, che ricadono comunque all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua. L'unica area molto estesa potenzialmente inondabile è stata individuata in località Maglio-Grotta, in sponda destra della Seriola Molinaria, dove questa forma una curva a gomito, e coinvolgerebbe l'ampia zona depressa a prato compresa tra l'alveo e la collina. In sponda sinistra invece è già stata indicata un'area allagata per esondazione della Seriola Molinaria.

5. Aree con pericolosità legata ad attività antropica

*Aree interessate da riporti e da accumuli incontrollati di inerti*

Su tutto il territorio comunale di Ome sono presenti accumuli incontrollati di inerti per i quali sarebbe opportuno procedere con interventi di bonifica e di sistemazione. Particolare importanza rivestono gli accumuli e i riporti localizzati negli alvei dei torrenti che, oltre a generare effetti di degrado visivo e ambientale, possono ostruire ed ostacolare il deflusso delle acque con conseguenti fenomeni di esondazione.

I riporti di materiale realizzati per livellare la superficie topografica preesistente o gli accumuli derivanti dagli sbancamenti per realizzare nuovi edifici, soprattutto se posti sugli orli dei terrazzi morfologici, potrebbero dare origine a smottamenti che potrebbero coinvolgere costruzioni già esistenti.

6. Ambiti di particolare interesse geologico, geomorfologico, idrogeologico e paesaggistico

*Ambiti di elevato valore percettivo*

*Aree caratterizzate dalla presenza congiunta di fattori fisico-ambientali e storico-culturali che ne determinano la qualità nell'insieme (da P.T.C.P).*

Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico – culturali e delle permanenze insediative o dei beni ambientali, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici d'elevata significatività; pertanto, richiedono una specifica tutela dell'integrità e della fruizione visiva.

Gli elementi di criticità di questi ambiti sono rappresentati dalla introduzione di elementi d'ostacolo di tipo fisico (edilizio, infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico; inoltre tali elementi, per caratteristiche e dimensione, possono rappresentare elementi di disturbo in grado di compromettere l'unitarietà e la



significatività percettiva del quadro, compromettendo in tal modo gli equilibri d'insieme. Anche l'eliminazione-sostituzione di elementi peculiari (es. taglio di vegetazione di cornice o eliminazione-sostituzione di manufatti significativi) possono ridurre le componenti caratterizzanti del quadro.

Queste aree si collocano nel settore occidentale del comune di Ome, e in particolare in località Cerezzata e lungo la strada per Monticelli Brusati.

La loro perimetrazione è stata tratta dalla Tavola del sistema paesistico (2.19 D5III 1) in scala 1:25.000, del P.T.C.P. approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 22 del 21/4/2004 e successiva variante di adeguamento del PTCP alla L.R. 12/2005, con D.C.P. n. 14 del 31/3/2009. Gli indirizzi per la sua tutela sono indicati nell'Allegato I alle N.T.A. del P.T.C.P. "Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia" punto VI.1.

*Aree a vulnerabilità estremamente alta delle acque sotterranee per la presenza di circuiti idrici di tipo carsico ben sviluppati*

Tali aree sono state tratte dalla Tavola ambiente e rischi n. 3a18 D5III in scala 1:50.000, del P.T.C.P. approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 22 del 21/4/2004 e successiva variante di adeguamento del PTCP alla L.R. 12/2005, con D.C.P. n. 14 del 31/3/2009. Gli indirizzi di tutela sono indicati nell'Allegato I alle N.T.A. "Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia", punto I.15.

Le morfologie carsiche sono forme tipiche di ambiente montano e sono determinate dall'azione solvente esercitata dalle acque meteoriche sulle rocce calcaree, che favoriscono un'intensa circolazione idrica in profondità, con formazione di cavità di notevoli dimensioni e morfologie di erosione caratteristiche. La loro tutela è importante non solo per la loro valenza naturalistica, ma anche per la salvaguardia delle falde idriche sotterranee e delle sorgenti di maggiore consistenza.

*Delimitazione dell'area della concessione per acqua minerale denominata "Fonte"*

Si tratta del perimetro dell'area della concessione mineraria per l'utilizzo dell'acqua minerale data all'Ente Comunale di Assistenza di Ome dal Ingegnere Capo del Distretto Minerario di Bergamo, con verbale del 16 giugno 1971. L'area ha un'estensione di circa 96 ha e ricade parzialmente anche nel Comune di Monticelli Brusati, ad ovest.

#### 7. Interventi in aree di dissesto o di prevenzione in aree di dissesto potenziale lungo i corsi d'acqua

Nella Carta di Sintesi sono riportati anche gli interventi di sistemazione e bonifica già eseguiti lungo i corsi d'acqua quali difese spondali con gabbionate o scogliere, briglie e soglie di fondo. Gli interventi sui versanti sono invece assenti in quanto non vi sono situazioni di degrado che richiedessero tali opere.

La maggior parte degli interventi relativi ai corsi d'acqua sono stati eseguiti sul torrente Gandovere, sia a monte che a valle del centro abitato di Ome. Tali interventi di sistemazione sono costituiti da scogliere e gabbionate di difesa radente, soglie e piccoli salti lungo l'asta torrentizia, eseguiti per evitare fenomeni di esondazione.

### 26.3 Carta dei Vincoli

La Carta dei Vincoli (Tavola 7) è stata redatta per la prima volta con il presente lavoro e riporta le limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative e piani sovraordinati in vigore, dal contenuto prettamente geologico, idrogeologico e idraulico, quali:

Vincoli sovraordinati derivanti dalla pianificazione di bacino ai sensi della L. 183/1989.

Vincoli di Polizia Idraulica (R.D. n. 523 del 25/7/1904).

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile.

I vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino non sono altro che le aree di dissesto derivate dall'aggiornamento della cartografia PAI originaria, ai sensi dell'art. 18 delle N.d.A. del PAI e cioè:

- Aree di frana attiva (Fa)
- Aree di frana quiescente (Fq)
- Aree di frana stabilizzata (Fs)
- Aree di frana attiva e quiescente non perimetrate (Fa, Fq)
- Aree a pericolosità molto elevata per esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio (Ee) non perimetrate.
- Aree a pericolosità media o moderata per esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio (Em) perimetrate (se di estensione significativa) e non perimetrate (è indicata solo la traccia dell'asta di erosione. Ricadono in questo ambito le aree potenzialmente allagabili o allagate, sia eccezionalmente che periodicamente, quelle coinvolte da trasporto di materiale solido oltre che da scorrimento d'acqua, in occasione di forti precipitazioni piovose e le zone caratterizzate da solchi di erosione lungo i versanti.

Le aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee ad uso idropotabile, che alimentano l'acquedotto comunale, sono individuate in base all'art. 94 del D.Lgs n. 152 del 3 aprile 2006 e si distinguono in:

- Zona di Tutela Assoluta (ZTA), che deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente all'utilizzo e alla manutenzione

dell'opera di presa e delle infrastrutture di servizio, e quindi è soggetta a restrizioni maggiori rispetto alla zona di rispetto.

- Zona di Rispetto (ZR), che ha un'estensione di 200 m di raggio rispetto al punto di captazione.

Le captazioni che alimentano l'acquedotto comunale di Ome sono costituite da 2 pozzi (Cerezzata e Gabetto) e da 2 sorgenti (Nas e Fus, quest'ultima ricadente nel comune di Brione).

Nel caso specifico per il pozzo Gabetto e Cerezzata è stata presentata dal Comune di Ome in data 7 luglio 1999 la proposta di variazione delle aree di salvaguardia come previsto dalla D.G.R. n. 6/15137 del 27/6/1996. Sulla base di uno specifico studio idrogeologico e idrochimico, la Zona di Rispetto dei due pozzi, inizialmente delimitata con criterio geometrico ( $R=200$  m), è stata ridotta applicando il criterio idrogeologico. In particolare, lo studio idrogeologico ha dimostrato che esistono le condizioni litostratigrafiche, idrogeologiche e idrochimiche per le quali l'acquifero captato dai pozzi possa essere definito protetto e l'alimentazione dei pozzi essere lontana dall'asse dei pozzi stessi. La Zona di Rispetto è stata fatta coincidere con la Zona di Tutela Assoluta e quindi con un'area di forma circolare di raggio pari a 10 m. La Zona di Tutela Assoluta risulta recintata e la testa dei pozzi è sopraelevata di circa 50 cm dal piano campagna. All'interno di questa zona si trovano unicamente le installazioni relative alle captazioni e al trattamento delle acque.

Il D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 art. 94 commi 3, 4, 5, 6, al quale si rimanda obbligatoriamente, definisce le norme e le attività vietate all'interno delle aree di salvaguardia dei punti di captazione delle acque sotterranee che alimentano l'acquedotto comunale.

Il vincolo di Polizia Idraulica deriva dal R.D. n. 523 del 25/7/1904. Esso si applica ai corsi d'acqua classificati come "acque pubbliche" e regola le attività vietate e quelle consentite, che necessitano di autorizzazione lungo i corsi d'acqua e nelle relative fasce di rispetto. Nel Comune di Ome i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Principale e Minore sono stati individuati in base alla D.G.R. n. 7/7868 del 25/1/2002 e succ. mod. e int. La citata delibera, aggiornata con D.G.R. n.8/8127 del 1/10/2008, riporta nell'Allegato A l'elenco dei corsi

d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale. Nel comune di Ome rientra tra questi solamente il Torrente Gandovere, sul quale compete alla Regione Lombardia l'esercizio delle attività di Polizia Idraulica. La stessa DGR/2002 e s.m.i. definisce le procedure per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore di competenza del Comune. Al momento della stesura del presente lavoro era già esistente lo studio di "Individuazione del Reticolo Idrico Minore" redatto nel 2004 dal Dott. Ing. M. Consoli nel quale erano riportati i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale e Minore e il regolamento dell'attività di polizia idraulica. Questo studio è stato recentemente aggiornato e rivisto (Novembre 2011) dal medesimo professionista a seguito della modifica della cartografia aerofotogrammetrica dell'intero territorio comunale, utilizzata come riferimento per la stesura del Piano di Governo del Territorio (PGT). La nuova base topografica è difforme da quella che venne utilizzata per la stesura del reticolo, e pertanto avendo riscontrato discrepanze grafiche tra le due basi cartografiche è risultato necessario aggiornare e modificare il tracciato dei corsi d'acqua e delle relative fasce di rispetto al fine di rendere coerenti fra di loro tutti gli elaborati in corso di stesura. Le principali modifiche apportate allo studio del Reticolo Idrico riguardano il Torrente Rio Motta (BS119) che è stato stralciato dal Reticolo Idrico Principale e quindi l'ampiezza della fascia di rispetto ora è di 10 m anziché 20 m. Sono stati corretti gli andamenti dei torrenti, soprattutto in corrispondenza della zona di origine e sono stati inseriti alcuni corsi d'acqua precedentemente non cartografati come ad esempio quelli ad ovest della loc. Albarelle, quelli a nord di Cerezzata-Medole, quelli ad est di Lizzana e quelli lungo la S.P. per Monticelli Brusati Via Fonte.

Infine, per non perdere l'informazione, si è voluto inserire anche in questa tavola il perimetro dell'area della concessione mineraria per l'utilizzo dell'acqua minerale data all'Ente Comunale di Assistenza di Ome dal Ingegnere Capo del Distretto Minerario di Bergamo, con verbale del 16 giugno 1971. L'area ha un'estensione di circa 96 ha e ricade parzialmente anche nel Comune di Monticelli Brusati, ad ovest.

## 26.4 Carta del dissesto con legenda uniformata a quella del PAI

Con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 del 26 aprile 2001 l'Autorità di Bacino ha adottato il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (di seguito denominato PAI). Con la pubblicazione del d.p.c.m. del 24 maggio 2001 sulla G.U. n. 183 del 8 agosto 2001 il PAI è entrato definitivamente in vigore e dispiega pertanto integralmente i suoi effetti normativi.

In adempimento alla D.G.R. n. 7/7365 del 11/12/2001 punto 5.5 L'Amministrazione Comunale deve conformare le previsioni degli strumenti urbanistici con le condizioni di dissesto reale o potenziale presenti sul proprio territorio secondo le modalità ed i criteri di cui al comma 3 art. 18 delle Norme di Attuazione del PAI.

A tal fine nel settembre 2004 venne redatta una cartografia aggiornata del dissesto PAI denominata CARTA del PIANO di ASSETTO IDROGEOLOGICO che nel Comune di Ome non riportava alcuna zona di dissesto idrogeologico.

Nel presente lavoro è stata riprodotta la Carta del dissesto con legenda uniformata a quella del PAI prendendo gli elementi contenuti nell'elaborato dalla cartografia tematica redatta per lo Studio Geologico del 2004, secondo le correlazioni riportate nella Tabella 2 della D.G.R. del 2008.

In particolare sono stati indicati con apposita simbologia i seguenti fenomeni:

- Frane attive perimetrate e non perimetrate (Fa);
- Frane quiescenti perimetrate (Fq);
- Aree a pericolosità di esondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio a pericolosità media o moderata perimetrati e non perimetrati (Em);
- Aree a pericolosità di esondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio a pericolosità molto elevata non perimetrati (Ee).

Rispetto alla tavola del 2004 è stata inserita una nuova area di frana manifestatasi attiva nel 2010 posta all'interno di un'ampia zona di frana quiescente a nord della loc. Carezzata, e pertanto anche la tavola PAI è stata **aggiornata** riportando questo nuovo ambito in dissesto.

La Carta PAI dovrà essere approvata dall'Autorità di Bacino del Fiume Po e le norme che regolamentano gli interventi ammessi e non ammessi in queste aree sono contenute nell'art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI).

## 26.5 Fattibilità geologica: norme geologiche di piano

### 1. *Caratteri generali*

La carta di fattibilità geologica del territorio comunale, che rappresenta il risultato finale di una complessa fase di analisi dell'assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico e sismico, fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni nelle destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, agli studi ed indagini da effettuare per i singoli interventi, alle opere di mitigazione del rischio e alle necessità di controllo dei fenomeni in atto o potenziali.

Nel presente capitolo vengono riportate, per ciascuna classe di fattibilità individuata, le norme di attuazione in prospettiva geologica, rivedute e aggiornate rispetto alla versione redatta nel 2004 per lo Studio Geologico comunale in base ai contenuti del presente lavoro.

Nella stesura delle norme sono state apportate limitate modifiche rispetto a quanto prescritto nella precedente normativa del 2004, per una miglior corrispondenza con la normativa PAI sovraordinata e per un adeguamento ai risultati relativi alla pericolosità sismica.

Anche la Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano, riportata nella Tavola 5r, è stata aggiornata rispetto alla versione del 2004 in quanto è stata eliminata una classe di fattibilità (la ex 3b) essendo variati i criteri per la definizione della pericolosità sismica. Non sono più validi infatti i criteri che prevedevano un aumento della classe di fattibilità per le aree che ricadevano negli ambiti con un grado di amplificazione sismica medio e alto.

Secondo quanto previsto dalla D.G.R. 28 maggio 2008 n. 8/7378 il territorio del comune di Ome è suddiviso sempre in quattro classi di fattibilità, che definiscono poligoni a differente pericolosità relativamente a problematiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche.

La determinazione delle aree a differente fattibilità geologica deriva dall'analisi comparata di tutti gli elementi fisiografici primari (geologici, geomorfologici, idrogeologici e geologico-tecnici), riportati negli elaborati cartografici di analisi e di sintesi, descritti sia nella relazione del 2004 che nella presente relazione. Ai fini della zonazione si è tenuto conto della pericolosità dei singoli fenomeni, degli scenari di rischio conseguenti e dei contenuti negli strumenti di pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale di Coordinamento provinciale e Piani Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico).

Le classi sono state distinte in sottoclassi in funzione delle diverse problematiche del territorio o dei vincoli esistenti.

Laddove si aveva la sovrapposizione di più sottoclassi e quindi di ambiti a pericolosità e vulnerabilità differenti, è stata indicata la sottoclasse più restrittiva oppure sono state indicate le diverse sottoclassi di fattibilità per le quali è necessario applicare le prescrizioni definite per ciascuna di loro.

Per l'attribuzione di alcune classi di fattibilità si è fatto riferimento obbligatoriamente alla Tabella 2 della D.G.R. n. 8/7374 del 2008, che correla le classi di fattibilità alle voci della legenda PAI. Si precisa inoltre che per le tipologie di dissesto previste dal PAI (che nel caso di Ome sono le frane attive "Fa", le frane quiescenti "Fq" e i dissesti morfologici di carattere torrentizio a pericolosità molto elevata "Ee") valgono obbligatoriamente le norme dell'art. 9 di attuazione del PAI, alle quali bisogna attenersi. Solamente per le esondazioni ed i dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua con pericolosità media o moderata "Em", le norme PAI prevedono che compete agli enti locali (e quindi al Comune), attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti, i divieti. Le norme geologiche sotto riportate sono la risposta a quanto richiesto dalle norme PAI.

Come previsto sempre dalla D.G.R. n. 8/7374 del 2008 sulla Carta di Fattibilità sono state individuate con retini trasparenti le aree a maggior pericolosità sismica locale, ovvero quelle aree dove l'analisi sismica ha evidenziato la presenza di situazioni dove possono verificarsi fenomeni di amplificazione locale del moto del suolo per cause morfologiche e litologiche (zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio lacustre e zona con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale) e quelle situazioni dove è obbligatorio il 3° livello di approfondimento sismico in fase progettuale in quanto un terremoto potrebbe determinare effetti di instabilità (frane attive, quiescenti e potenziali).

Le norme geologiche sotto riportate non tengono conto di altri vincoli eventualmente esistenti (vincolo paesaggistico e ambientale, vincolo zone boscate, vincolo connesso al Parco Locale di Interesse Sovracomunale PLIS, ecc.).

Su tutto il territorio comunale tutti gli interventi previsti devono essere corredati da uno studio geologico e/o geotecnico da predisporre nel rispetto delle norme geologiche di attuazione riportate nella presente relazione, con analisi critica degli elaborati geologici allegati al presente lavoro, frutto di un adeguato approfondimento locale, e da un'adeguata documentazione relativa all'adempimento delle prescrizioni ivi contenute. Si sottolinea che le indicazioni riportate nelle norme geologiche non devono essere considerate sostitutive di quanto previsto dal D.M. 14 Gennaio 2008 sulle Norme tecniche delle Costruzioni.

Di seguito si descrivono le classi di fattibilità geologica e le relative norme geologiche di attuazione.

## *2. Classi e sottoclassi di fattibilità*

### *Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni*

In queste aree, per la gravità e la natura dei rischi individuati, vi sono forti limitazioni per l'urbanizzazione e la modifica della destinazione d'uso del territorio.

Per ogni intervento consentito dovrà essere allegata apposita relazione geologica e/o geotecnica, comprensiva eventualmente di specifiche indagini in sito, che valuti la compatibilità degli interventi previsti in relazione alla situazione di grave rischio presente nell'area ed in un suo congruo intorno (definizione dei parametri geotecnici dei terreni e geomeccanici delle rocce, indagini specifiche per definire la stabilità dei versanti, delle scarpate, dei fronti di scavo, indagini specifiche per definire le problematiche di tipo idrogeologico e idraulico, ecc).

Nella classe 4 sono state individuate 4 sottoclassi:

#### *4a - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua e aree interessate da erosioni e cedimenti spondali.*

Le fasce di rispetto sono state tratte dallo Studio del Reticolo Idrico Principale e Minore vigente, aggiornato nel novembre 2011. Per maggiori dettagli e per una maggior precisione nella delimitazione delle fasce si rimanda necessariamente a tale studio.

Si tratta delle aree comprendenti l'alveo attuale dei corsi d'acqua e le fasce di tutela ad essi adiacenti, delimitate con criterio geometrico; l'estensione di tali fasce varia in funzione alla tipologia del corso d'acqua (estensione di 20 m dalla sponda per il Torrente Gandovere e 10 m dalla sponda per gli altri corsi d'acqua) e delle sue caratteristiche (tratti coperti e tratti a cielo aperto). Sono inoltre aree soggette a problematiche di tipo idraulico quali esondazione, fenomeni di trasporto e/o deposito di materiale e processi erosivi con arretramento delle sponde.

Si tratta quindi di aree esclusivamente adibite ad interventi di manutenzione e difesa. A queste aree spesso è associata anche una valenza di tipo ambientale da mantenere, in quanto alle volte è presente vegetazione arborea e arbustiva di pregio. Queste aree si sovrappongono quasi sempre ai percorsi di colata in detrito e terreno quiescenti (classe 3a).

Per la definizione delle attività ammesse e vietate dovranno essere applicate le norme contenute nel Regolamento redatto nell'ambito del lavoro relativo all'individuazione del Reticolo Idrico Principale e Minore e delle relative fasce di rispetto in attuazione alla D.G.R. n. 7/7868 del 25/1/2002 e s.m.i..

Si rammenta comunque che è sempre vietata la copertura dei corsi d'acqua, a meno che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità, e la realizzazione di impianti di smaltimento dei rifiuti (D.lgs. 152/99 art. 41).

*4b - Aree di frana attiva, aree soggette a crollo di massi (corrispondenti alle aree Fa del PAI) e aree in erosione accelerata (corrispondenti alle aree non perimetrate Ee del PAI).*

Si tratta di aree di versante interessate da fenomeni franosi attivi, sia di scivolamento della copertura detritica che di crollo di blocchi da pareti rocciose. Rientrano in questa classe anche le aree caratterizzate da solchi di ruscellamento concentrato che a causa dello scorrimento irregolare delle acque in corrispondenza di versanti ripidi e ricoperti da terreni poco coerenti generano un intenso dilavamento e una profonda erosione del pendio.

In questa classe sono esclusivamente consentiti i seguenti interventi secondo l'**art. 9 comma 2 e comma 5 delle Norme di Attuazione del PAI:**

- ✓ *demolizione senza ricostruzione;*
- ✓ *gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457 per le aree di frana (aree Fa del PAI – art.9 comma 2 NTA PAI);*
- ✓ *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici così come definiti alle lettere a) b) e c) dell'art. 31 della L. 5/8/1978 n. 457 per le aree in erosione accelerata (Ee del PAI – art. 9 comma 5 NTA PAI);*
- ✓ *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
- ✓ *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
- ✓ *le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei fenomeni franosi;*
- ✓ *le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;*
- ✓ *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.*

I progetti degli interventi consentiti dovranno essere corredati da studi geologici/geotecnici/geomeccanici/idrogeologici (D.M. 14/1/2008-NTC) in relazione alle specifiche problematiche esistenti, volti a verificare la compatibilità tra le opere in progetto e le condizioni di dissesto esistenti, sia per quanto riguarda possibili aggravii delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza degli interventi stessi, anche in prospettiva sismica (applicazione del 3° livello di approfondimento ai sensi dell'Allegato 5 della D.G.R. n. 8/7374 del 28/5/2008).

*4c - Aree di frana quiescente (corrispondenti alle aree Fq del PAI) e aree ad instabilità superficiale diffusa con ridotta copertura superficiale in materiale fine o in blocchi.*

Esse corrispondono a zone circoscritte, variamente distribuite lungo i versanti, impostate sia in depositi sciolti che su un substrato roccioso subaffiorante, in corrispondenza di alcune delle quali nel passato sono avvenuti fenomeni di dissesto attualmente non più in atto e quindi caratterizzate da una pericolosità moderata.

Poiché questi ambiti sono stati classificati in classe di fattibilità geologica 4, si applicano le norme geologiche previste per la classe 4 dalla DGR n. 8/7374 del 2008 e non quelle dell'art. 9 comma 3 del PAI essendo le prime più restrittive.

Secondo la DGR n. 8/7374 del 2008 sono esclusivamente consentiti:

- ✓ *gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/2005, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo;*
- ✓ *gli interventi per le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*
- ✓ *la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (e quindi anche gli interventi per la manutenzione delle esistenti), solo se non altrimenti localizzabili;*
- ✓ *realizzazione di opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti;*

- ✓ *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.*

I progetti degli interventi consentiti dovranno essere corredati da studi geologici/geotecnici/geomeccanici/idrogeologici (D.M. 14/1/2008-NTC) in relazione alle specifiche problematiche esistenti, volti a verificare la compatibilità tra le opere in progetto e le condizioni di dissesto esistenti, sia per quanto riguarda possibili aggravii delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza degli interventi stessi, anche in prospettiva sismica (applicazione del 3° livello di approfondimento ai sensi dell'Allegato 5 della D.G.R. n. 8/7374 del 28/5/2008).

#### *4d - Zona di tutela assoluta delle captazioni con utilizzo idropotabile.*

Si tratta di aree delimitate attorno ai pozzi e alle sorgenti comunali. Per i pozzi comunali l'area corrisponde alla zona recintata di ampiezza pari a 10 m dal punto di captazione, adibita esclusivamente all'opera di presa e ai manufatti di servizio. Sempre nel caso dei pozzi comunali la zona di tutela assoluta coincide con la zona di rispetto. Per le sorgenti comunali, non trattandosi di un singolo punto di emergenza ben definito, ma di un gruppo sorgentizio, la zona di tutela assoluta corrisponde ad un quadrilatero i cui lati distano 10 m dall'area comprendente il gruppo sorgentizio e l'opera di presa.

Per quanto riguarda le norme da applicare nella Zona di Tutela Assoluta delle opere di captazione delle acque a scopo idropotabile distribuite dall'acquedotto comunale, il riferimento normativo sovraordinato è il D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94 comma 3), che deriva dal D.P.R. 236/88, dal D.Lgs 152/1999, dal D. Lgs 258/2000 e dalla D.G.R. 6/15137 del 27/6/1996).

L'art. 94 comma 3 del D.Lgs 152/2006 cita:

*La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa in caso di acque sotterranee, e ove possibile per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio”.*

#### Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni

Si tratta di aree nelle quali è stata riscontrata la necessità di adottare consistenti limitazioni all'urbanizzazione, alla modifica della destinazione d'uso delle aree dovute all'entità ed alla natura dei rischi individuati sia localmente che nell'ambito delle aree immediatamente limitrofe.

L'utilizzo e la trasformazione d'uso di queste aree è subordinato alla redazione di studi tematici, da predisporre preliminarmente alla progettazione degli interventi, relativi alle problematiche specifiche di carattere geologico, geotecnico, geomeccanico, idrogeologico, idraulico, ambientale, ecc., supportati anche da indagini geognostiche, prove in sito e/o in laboratorio. Tali studi dovranno essere finalizzati ad acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area di interesse e di un adeguato intorno e consentiranno di precisare le idonee destinazioni d'uso, di indicare le tipologie e modalità costruttive ritenute più opportune, di progettare opere di sistemazione, di bonifica e di eventuale mitigazione degli effetti negativi della trasformazione d'uso del terreno.

In particolare le relazioni geologiche/geotecniche/geomeccaniche/idrogeologiche, anche con indagini in sito, dovranno contenere verifiche esaustive rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area in esame attraverso la definizione dei seguenti aspetti:

- ✓ *individuazione delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area di intervento e di un significativo intorno;*
- ✓ *individuazione dei caratteri geotecnici e/o geomeccanici dei litotipi presenti in sito, anche attraverso eventuali indagini geognostiche, e stima della loro capacità portante riferita sia alla resistenza al taglio sia ai cedimenti per consentire il corretto dimensionamento delle strutture di fondazione, definizione della profondità e dell'andamento del substrato roccioso dove presente;*
- ✓ *verifica delle condizioni di stabilità dell'area e delle porzioni di monte e valle, tenendo conto dell'influenza delle opere in progetto sulla stabilità complessiva;*

- ✓ *indicazione ed eventuali prescrizioni progettuali finalizzate alla mitigazione del rischio per l'area in esame e/o alla protezione delle opere in progetto, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area, con indicazioni specifiche sulla tipologia delle stesse.*

Il redattore della relazione tecnica dovrà anche verificare che gli interventi proposti, siano migliorativi e non comportino incrementi di rischio per l'area di intervento e per quelle adiacenti.

Sono state distinte 3 sottoclassi:

*3a – Aree di percorsi di colate in detrito e terreno quiescenti (corrispondenti alle aree Em non perimetrare del PAI).* Esse corrispondono a zone circoscritte, variamente distribuite lungo i versanti, impostate prevalentemente su un substrato roccioso subaffiorante o ricoperto da depositi di ridotto spessore, in corrispondenza delle quali nel passato sono avvenuti fenomeni di dissesto attualmente non più in atto e quindi caratterizzate da una pericolosità moderata. Queste aree, ricadendo per la quasi totalità all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (classe 4a), non sempre risultano evidenziate in carta.

Trattandosi di dissesti quiescenti spesso rimodellati da interventi antropici e/o rivegetati, e di zone con copertura detritica discontinua instabile, ma non di frana, si è ritenuto di inserire tali ambiti nella classe 3.

Sono consentite tutte le tipologie di intervento sempre subordinandole all'esecuzione di un'indagine geologica/geotecnica/geomeccanica/idrogeologica (D.M. 14 gennaio 2008 – NTC).

*3b – Zona di rispetto delle sorgenti captate con utilizzo idropotabile ed aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica.* Si tratta delle aree delimitate con criterio geometrico attorno alle sorgenti comunali aventi un'estensione di 200 m e 300 m, dal punto di captazione, rispettivamente per la sorgente Nas e Fus.

A tutela della risorsa idrica sotterranea sono state inserite anche le aree caratterizzate da vulnerabilità idrogeologica elevata dovuta alla presenza di emergenze idriche non captate dall'acquedotto comunale (sorgenti perenni e temporanee, il pozzo e la sorgente dello stabilimento termale) e zone carsiche (grotte). Anche queste aree sono state tracciate con criterio geometrico non essendo ricostruibile, nell'ambito del presente studio, l'effettivo ambito di vulnerabilità.

Per quanto riguarda le norme da applicare per gli ambiti ricadenti in questa classe il riferimento normativo sovraordinato è il D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94 commi 4, 5 e 6), che deriva dal D.P.R. 236/88, dal D.Lgs 152/1999 aggiornato dal D. Lgs 258/2000 e dalla D.G.R. 6/15137 del 27/6/1996).

L'art. 94 commi 4,5,6 del D.Lgs 152/2006 cita:

*Comma 4. La zona di rispetto e' costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può' essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività: a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati; b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade; e) aree cimiteriali; f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda; g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica; h) gestione di rifiuti; i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; m) pozzi perdenti; n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.*

*Comma 5. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della parte terza del presente decreto le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività: a) fognature; b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione; c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio; d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.*

*Comma 6. In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 m di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.*

Per quanto riguarda gli interventi o le attività elencate al comma 5 del citato D.Lgs. 152/2006 il riferimento sono le "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto" contenute nell'Allegato 1 alla D.G.R. 10 Aprile 2003 n. 7/12693.

In accordo con l'ente gestore del servizio acquedottistico saranno ammesse ripermetrazioni delle zone di rispetto ai sensi della D.G.R. n. VI/15137 del 27 giugno 1996 riguardante le "Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano" o in base ai successivi criteri stabiliti dalla Regione Lombardia (comma 2 dell'articolo 3 del D.L. 152/1999).

Nelle aree caratterizzate dalla presenza di emergenze idriche non captate sarà necessario accertare la compatibilità degli interventi con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e andranno fornite apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi per mitigare il rischio di inquinamento delle

falde acquifere. Per le aree carsiche con cavità sotterranee, saranno necessari studi geologici/idrogeologici atti ad identificare la morfologia esatta e l'andamento delle cavità, in modo da perimetrare correttamente le aree da destinare alla modifica della destinazione d'uso e all'eventuale edificazione. Gli studi dovranno essere condotti anche in ottemperanza al D.M. 14 gennaio 2008 – NTC.

*3c – Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali e allagabili con minor frequenza per sezioni di deflusso insufficienti e aree potenzialmente inondabili individuate con criteri geomorfologici (corrispondono alle aree Em del PAI).*

In questa classe sono state inserite tutte quelle aree allagabili in occasione di eventi meteorici eccezionali caratterizzate da sezioni di deflusso insufficienti risultate dalle verifiche idrauliche ( $T_r = 100$  anni) effettuate nell'ambito del lavoro per l'individuazione del Reticolo Idrico Principale e Minore del 2004.

Sono state delimitate anche aree potenzialmente inondabili dove è elevata la possibilità di allagamenti sempre in occasione di precipitazioni intense. Il pericolo di allagamento è spesso legato alla morfologia e alle caratteristiche del corso d'acqua, alla presenza di punti critici lungo la rete idrografica, all'ingombro dell'alveo da parte del materiale che viene trasportato e depositato dall'acqua in occasione delle piene, alla presenza di sponde ribassate e punti di possibile tracimazione.

Per le aree potenzialmente inondabili è stata ridotta la classe di ingresso della fattibilità geologica dalla classe 4 alla classe 3 in quanto si tratta di aree individuate esclusivamente con criteri geomorfologici e non di aree storicamente oggetto di episodi di esondazione e quindi a pericolosità moderata. Queste aree corrispondono alle aree Em del PAI. Ai sensi dell'art. 9, comma 6 bis delle Norme di Attuazione del PAI, compete *“all'Ente Locale attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente”*.

In queste aree sono vietati gli interventi di nuova edificazione, di ricostruzione con ampliamento in planimetria e al di sotto del piano campagna, di impermeabilizzazione delle superfici. Sono ammessi invece interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici e ristrutturazione così come definiti alle lettere a) b) c) d) dell'art. 31 della L. 5/8/1978 n. 457, comunque sempre senza ampliamento in planimetria e al di sotto del piano campagna.

Gli interventi consentiti dovranno comunque essere supportati da uno specifico progetto mirato ad un miglioramento della condizione idraulica locale e che non comprometta la sicurezza delle aree circostanti.

**Si richiamano di seguito in sintesi i contenuti di cui allo studio geologico di dettaglio (al quale si rimanda per una lettura integrale) redatto dal Dott. Geol. Giovanni Fasser. Tale documento è parte integrante dello studio geologico comunale ed ha portato alla definizione e individuazione di una nuova classe di fattibilità geologica.**

[...]3d – *Fattibilità con consistenti limitazioni.*

[...] In queste aree si riconoscono limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso legate al fatto che, anche dove si hanno condizioni stabili, interventi antropici errati potrebbero rompere l'equilibrio esistente e indurre situazioni di dissesto o provocare modifiche significative all'ambiente.

L'utilizzo e la trasformazione d'uso di queste aree è subordinato alla redazione di studi tematici, da predisporre preliminarmente alla progettazione degli interventi, relativi alle problematiche specifiche di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico, supportati da indagini geognostiche, in sito e/o in laboratorio, in funzione anche dell'importanza del progetto.

In particolare le relazioni geologiche e geotecniche, con le relative indagini in sito e/o in laboratorio, dovranno contenere verifiche esaustive rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area in esame attraverso la definizione dei seguenti aspetti:

- ✓ individuazione delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area di intervento e di un significativo intorno;
- ✓ individuazione dei caratteri geotecnici e/o geomeccanici dei litotipi presenti in sito, attraverso indagini geognostiche;
- ✓ verifica delle condizioni di stabilità dell'area, tenendo conto dell'influenza delle opere in progetto sulla stabilità complessiva;
- ✓ il redattore della relazione tecnica dovrà inoltre verificare che gli interventi proposti, siano migliorativi e non comportino incrementi di rischio per l'area di intervento e per quelle adiacenti.



## Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni

Aree nelle quali sono state rilevate puntuali o modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni ed in particolare all'edificabilità.

Si tratta di aree caratterizzate da acclività da debole a medio-bassa, spesso terrazzate, oppure situate lungo i versanti impostati su un substrato affiorante o subaffiorante contraddistinto da un soddisfacente grado di stabilità o da dissesti ormai stabilizzati.

L'utilizzo ai fini urbanistici delle aree ricadenti in questa classe può comunque essere attuato, previa esecuzione di approfondimenti di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico, finalizzati all'individuazione delle idonee modalità esecutive e/o alla necessità di realizzare opere di sistemazione e bonifica per la salvaguardia idrogeologica e geomorfologica del contorno.

Gli studi dovranno essere redatti ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 (NTC) con lo scopo di individuare le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area di intervento e di un significativo intorno, individuare i caratteri geotecnici e/o geomeccanici dei litotipi presenti in sito, anche attraverso eventuali indagini geognostiche, con una valutazione della loro capacità portante e dei cedimenti per consentire il corretto dimensionamento delle strutture di fondazione, definire la profondità della roccia e l'andamento del substrato dove esistente, definire la presenza e l'andamento delle acque superficiali e sotterranee, verificare le condizioni di stabilità del sito e delle aree a monte e a valle, tenendo conto dell'influenza delle opere in progetto sulla stabilità complessiva. Lo scopo di questi studi è quello di verificare che gli interventi in progetto non determinino modifiche in senso peggiorativo della situazione geologica, geomorfologica, idrogeologica esistente e dovranno fornire eventuali prescrizioni progettuali finalizzate alla mitigazione del rischio per l'area in esame.

Sono state distinte 2 sottoclassi:

*2a – Aree ad acclività bassa o moderata, generalmente inferiore a 20° (35%), stabili, anche a morfologia artificiale caratterizzate da terrazzamenti antropici, dossi e crinali subpianeggianti.*

Comprende tutta la fascia pedecollinare poco acclive, prevalentemente terrazzata e coltivata a vigneto, con terreni di copertura di spessore anche elevato, e le zone collinari con forme dolci e arrotondate (dossi e crinali a morfologia ampia e subpianeggiante). La stabilità delle aree ricadenti in questa classe è legata ad un corretto mantenimento del sistema di regimazione delle acque superficiali e dei manufatti di sostegno eventualmente presenti. Si rammenta che interventi antropici errati potrebbero alterare negativamente l'equilibrio esistente ed indurre situazioni di dissesto in aree altrimenti stabili.

E' ammesso qualsiasi intervento purché non comprometta negativamente l'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico del sito e venga inserito in modo armonico nel contesto ambientale. In queste aree quindi tutti gli interventi dovranno essere preceduti da indagini di compatibilità geologico/geotecnica/idrogeologica con particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali, coerentemente con quanto previsto dal D.M.14 gennaio 2008 - NTC.

*2b – Aree ad acclività generalmente superiore a 20° (35%) caratterizzate da roccia in genere affiorante o ricoperta da depositi sciolti di ridotto spessore, stabili o con limitati e localizzati fenomeni di dissesto superficiale.*

Sono le aree di pendio senza particolari problematiche di tipo idrogeologico, geotecnico/geomeccanico e di stabilità dei versanti, in quanto la roccia spesso risulta affiorante/subaffiorante e la copertura detritica è sottile e discontinua: le instabilità potenziali quindi sono poco estese e poco profonde. Più raramente queste aree sono poste su depositi di versante e le caratteristiche geotecniche dei depositi variano in relazione alla granulometria degli stessi. Possono innescarsi processi erosivi mentre i fenomeni gravitativi risultano poco diffusi. Tuttavia interventi antropici errati potrebbero rompere l'equilibrio esistente e indurre situazioni di dissesto.

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento che comunque devono essere subordinate ad una indagine geologica/geotecnica/geomeccanica/idrogeologica che valuti la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche locali con particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali, coerentemente con quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 - NTC.

A nord del territorio comunale sono stati individuati due settori ricadenti nella classe 2a e 2b dove possono verificarsi in caso di sisma fenomeni di amplificazione del moto del suolo per effetti morfologici. In questi ambiti quindi sarà necessario in fase di progettazione edilizia effettuare analisi più approfondite per l'aspetto sismico (3° livello ai sensi dell'Allegato 5 della D.G.R. n. 8/7374 del 28/5/2008 e utilizzo del fattore di amplificazione topografica  $S_t$  pari a 1,4).

## Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni

*1 – Aree di fondovalle stabili, a morfologia subpianeggiante o debolmente inclinata, caratterizzata dalla presenza di depositi sciolti di elevato spessore.*

Si tratta delle aree collocate nell'ampia porzione di fondovalle del territorio comunale per le quali non sono state individuate specifiche controindicazioni di carattere geologico, all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso del suolo. Trattandosi comunque di aree caratterizzate da variabilità granulometrica dei depositi e da variabilità del livello della falda freatica è necessario che per ogni intervento edificatorio venga applicato quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 -NTC.

Zonazione Sismica

Il Comune di Ome a seguito dell'emanazione dell'Ordinanza n. 3274 del 20 Marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" da parte della Presidenza del Consiglio dei Ministri è stato classificato in Zona sismica 3. Questa ordinanza (modificata con la O.P.C.M. n. 3316/2003 e prorogata con le O.P.C.M. n. 3379/2004, n. 3431/2005, n. 3452/2005, n. 3467/2005 e n. 3519/2006), ha apportato notevoli modifiche alla normativa sismica previgente. A differenza di quanto previsto dalla normativa precedente (Legge 2/2/1974 n. 64 e s.m.i.), l'ordinanza classifica tutto il territorio nazionale come sismico, suddividendolo in quattro zone (Zona 1, Zona 2, Zona 3, Zona 4), con la Zona 1 considerata la più pericolosa.

Anche la Regione Lombardia con D.G.R. n. 7/14964 del 7/11/2003 ha aggiornato gli elenchi delle zone sismiche mantenendo il Comune di Ome in Zona 3 e imponendo l'obbligo della progettazione e della costruzione con criteri antisismici per tutte le opere che ricadono in Zona sismica 1, 2 e 3. Per le opere che ricadono in Zona 4 l'obbligo della progettazione con criteri antisismici è obbligatoria solamente per edifici ed opere "strategiche e rilevanti" (come elencati nella D.d.u.o 21/11/2003 n. 19904), riprendendo l'impostazione prevista dalla normativa nazionale. L'Ordinanza, per gli aspetti inerenti la classificazione sismica, è entrata definitivamente in vigore il 23 ottobre 2005, mentre per quanto riguarda la progettazione in presenza dell'azione sismica vigono le Norme Tecniche per le Costruzioni (N.T.C.) approvate inizialmente con il D.M. 14/9/2005 e successivamente con il D.M. 14/01/2008 ed entrate definitivamente in vigore il 1° luglio 2009.

Ai fini pianificatori invece è necessario riferirsi ai criteri riportati nell'Allegato 5 della D.G.R. n. 8/7374 del 2008. Tali criteri consentono di stabilire se particolari condizioni geologiche e/o geomorfologiche di una zona (dette condizioni locali o di Microzonazione) possono influenzare, in occasione di eventi sismici, la pericolosità sismica di base producendo amplificazioni del moto del suolo, differenti a seconda del comportamento dinamico dei materiali coinvolti.

La metodologia contenuta nell'Allegato 5 della DGR 7374/2008 prevede 3 livelli di approfondimento progressivo: i primi due sono obbligatori in fase di pianificazione, il terzo solo in fase progettuale e solo in presenza di determinate situazioni.

Carta della pericolosità sismica localeApplicazione di 1° livello

Il 1° livello rappresenta un approccio qualitativo e comporta la redazione della carta della Pericolosità Sismica Locale (PSL), derivata direttamente dai dati contenuti nelle carte di inquadramento geologico e geomorfologico.

In occasione di eventi sismici, le particolari condizioni litologiche e geomorfologiche di una zona possono produrre effetti di instabilità o effetti di amplificazione locale (amplificazione topografica e litologica).

Il 1° livello di approfondimento consiste nel riconoscere tali aree passibili di amplificazione sismica, sulla base delle osservazioni di tipo geologico e di dati esistenti. Questo livello ha previsto la redazione della Carta della pericolosità sismica locale – PSL (Tavola 6) nella quale sono rappresentate le diverse situazioni tipo (detti scenari) in grado di determinare gli effetti sismici locali, secondo quanto indicato nella successiva tabella.

SIGLA	SCENARIO PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	EFFETTI
Z1a	Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi	Instabilità
Z1b	Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti	
Z1c	Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana	
Z2	Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale)	Cedimenti e/o liquefazioni
Z3a	Zona di ciglio H > 10 m (scarpata con parete sub verticale)	Amplificazioni topografiche
Z3b	Zona di crosta rocciosa e/o cocuzzolo: appuntite - arrotondate	
Z4a	Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi	Amplificazioni litologiche e geometriche
Z4b	Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio lacustre	
Z4c	Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche)	
Z4d	Zone con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale	
Z5	Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse	Comportamenti differenziati

In funzione delle caratteristiche del terreno quindi si distinguono due grandi gruppi di effetti locali: quelli dovuti ad instabilità e quelli di sito o di amplificazione sismica locale.

Gli effetti di instabilità interessano tutti i terreni che mostrano un comportamento instabile o potenzialmente instabile nei confronti delle sollecitazioni sismiche attese e sono rappresentati in generale da fenomeni di instabilità consistenti in veri e propri collassi e talora movimenti di grandi masse di terreno incompatibili con la stabilità delle strutture; tali instabilità sono rappresentate da fenomeni diversi a seconda delle condizioni presenti nel sito.

- *Nel caso di versanti in equilibrio precario* (in materiale sciolto o in roccia) si possono avere fenomeni di riattivazione o neoformazione di movimenti franosi (crolli, scivolamenti rotazionali e/o traslazionali e colamenti), per cui il sisma rappresenta un fattore d'innescò del movimento sia direttamente a causa dell'accelerazione esercitata sul suolo sia indirettamente a causa dell'aumento delle pressioni interstiziali.
- *Nel caso di aree interessate da particolari strutture geologiche sepolte e/o affioranti in superficie tipo contatti stratigrafici o tettonici* quali faglie sismogenetiche si possono verificare movimenti relativi verticali ed orizzontali tra diversi settori areali che conducono a scorrimenti e cedimenti differenziali interessanti le sovrastrutture.
- *Nel caso di terreni particolarmente scadenti dal punto di vista delle proprietà fisico-meccaniche* si possono verificare fenomeni di scivolamento e rottura connessi a deformazioni permanenti del suolo; per terreni granulari sopra falda sono possibili cedimenti a causa di fenomeni di densificazione ed addensamento del materiale, mentre per terreni granulari fini (sabbiosi) saturi di acqua sono possibili fluimenti e colamenti parziali o generalizzati a causa dei fenomeni di liquefazione.
- *Nel caso di siti interessati da carsismo sotterraneo o da particolari strutture vucolari presenti nel sottosuolo* si possono verificare fenomeni di subsidenza più o meno accentuati in relazione al crollo parziale o totale di cavità sotterranee.

Gli effetti di sito o di amplificazione sismica locale interessano tutti i terreni che mostrano un comportamento stabile nei confronti delle sollecitazioni sismiche attese; tali effetti sono rappresentati dall'insieme delle modifiche in ampiezza, durata e contenuto in frequenza che un moto sismico (terremoto di riferimento), relativo ad una formazione rigida di base (bedrock), può subire, durante l'attraversamento degli strati di terreno sovrastanti il bedrock, a causa dell'interazione delle onde sismiche con le particolari condizioni locali.

Tali effetti si distinguono in due sottogruppi che possono essere contemporaneamente presenti nello stesso sito:

- *Gli effetti di amplificazione topografica*: si verificano quando le condizioni locali sono rappresentate da morfologie superficiali più o meno articolate e da irregolarità topografiche in generale; tali condizioni favoriscono la focalizzazione delle onde sismiche in prossimità della cresta del rilievo a seguito di fenomeni di riflessione sulla superficie libera e di interazione fra il campo d'onda incidente e quello diffratto; se l'irregolarità topografica e rappresentata da substrato roccioso (bedrock) si verifica un puro effetto di amplificazione topografica, mentre nel caso di rilievi costituiti da materiali non rocciosi l'effetto amplificatorio è la risultante dell'interazione (difficilmente separabile) tra l'effetto topografico e quello litologico di seguito descritto;
- *Gli effetti di amplificazione litologica*: si verificano quando le condizioni locali sono rappresentate da morfologie sepolte (bacini sedimentari, chiusure laterali, corpi lenticolari, eteropie ed interdigitazioni, gradini di faglia ecc.) e da particolari profili stratigrafici costituiti da litologie con determinate proprietà meccaniche; tali condizioni possono generare una esaltazione locale delle azioni sismiche trasmesse dal terreno, fenomeni di risonanza fra onda sismica incidente e modi di vibrare del terreno e fenomeni di doppia risonanza fra periodo fondamentale del moto sismico incidente e modi di vibrare del terreno e della sovrastruttura.

Per il Comune di Ome sono stati riconosciuti i seguenti scenari dove potrebbero verificarsi effetti di instabilità e amplificazione sismica locale:

- ✓ Z1a -Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi (instabilità);
- ✓ Z1b -Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti (instabilità);
- ✓ Z1c -Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana (instabilità);
- ✓ Z3a -Zona di ciglio  $H > 10$  m (amplificazione topografica);
- ✓ Z3b -Zona di cresta rocciosa arrotondata/appuntita (amplificazione topografica);
- ✓ Z4a -Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi fluviali granulari e/o coesivi (amplificazione litologica);
- ✓ Z4b -Zona pedemontana di falda di detrito e conoide alluvionale fluviali granulari e/o coesivi (amplificazione litologica);
- ✓ Z4d -Zona con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale (depositi di versante prevalentemente fini – colluvio) (amplificazione litologica);
- ✓ Z5 -Zona di contatto stratigrafico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto differenti (comportamenti differenziali).

Si tratta di scenari che reagiscono in modo differente alle sollecitazioni sismiche, modificando la pericolosità sismica di base in relazione alle caratteristiche morfologiche e litologiche del terreno.

Per interventi in aree a pericolosità sismica locale caratterizzate da effetti di instabilità e cedimenti e pertanto per quelle identificate come "Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi -Z1a", "Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti – Z1b" e "Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana -Z1c" è obbligatoria l'applicazione diretta del 3° livello di approfondimento previsto dalla normativa regionale, senza passare attraverso il 2° livello.

Per le aree interessate dalla "Zona di contatto stratigrafico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto differenti" non è prevista la valutazione quantitativa del 3° livello in quanto, secondo la DGR 8/7374 del 2008, "tale scenario esclude la possibilità di edificare a cavallo dei due litotipi. In fase progettuale tale limitazione potrà essere superata qualora si operi in modo tale da ottenere un terreno di fondazione omogeneo. Nell'impossibilità di ottenere tale condizione si dovranno prevedere opportuni accorgimenti progettuali atti a garantire la sicurezza dell'edificio".

Per gli scenari Z4a, Z4b e Z4d sono state delimitate le aree con depositi aventi spessore > 3 m, essendo questo lo spessore della coltre detritica considerato minimo affinché si possa produrre amplificazione.

Per gli scenari di pericolosità sismica Z3 e Z4 individuati è obbligatoria l'applicazione del 2° livello di approfondimento previsto dall'Allegato 5 della DGR 7374/2008 che consente una caratterizzazione semi-quantitativa degli effetti di amplificazione attesi, in quanto fornisce una stima della risposta sismica dei terreni in termini di valore del Fattore di Amplificazione.

### Applicazione di II° livello

L'analisi di 2° livello viene applicata agli scenari suscettibili di amplificazione sismica determinati con l'analisi di 1° livello e serve per individuare se vi sono o meno aree in cui la normativa nazionale risulta insufficiente a salvaguardare il sito dagli effetti di amplificazione sismica locale.

La procedura si basa su metodi quantitativi semplificati, che prevedono il confronto tra un fattore di amplificazione sismica locale calcolato ( $F_a$ ) per il sito ed un valore di soglia definito per ciascun comune e per due diversi intervalli del periodo in funzione delle tipologie edilizie (0.1-0.5 s per strutture relativamente basse, regolari e piuttosto rigide e 0.5-1.5 s per strutture più alte e più flessibili).[...]

### Conclusioni analisi II° livello

La procedura semplificata di 2° livello per il calcolo semiquantitativo del valore del Fattore di Amplificazione  $F_a$ , applicata agli scenari con possibile amplificazione morfologica identificati nel Comune di Ome, ha evidenziato che vi sono solo due casi (Dosso Chimina e Dosso delle Cariole) in cui le condizioni topografiche possono produrre un'amplificazione sismica maggiore del valore di soglia e pertanto in questi ambiti la normativa NON E' SUFFICIENTE a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione morfologica del sito; per questi due ambiti quindi in fase di progettazione edilizia sarà necessario effettuare analisi più approfondite di 3° livello ed adottare un fattore di amplificazione topografica  $S_t$  pari a 1,4. Negli altri casi invece l'amplificazione morfologica è inferiore al valore di soglia e pertanto sarà sufficiente in fase di progettazione edilizia applicare gli spettri previsti dalla normativa (NTC -D.M. 14 gennaio 2008).

La procedura semplificata di 2° livello per il calcolo semiquantitativo del valore del Fattore di Amplificazione  $F_a$ , applicata agli scenari con possibile amplificazione litologica Z4b e Z4d ha consentito di definire che non vi sono ambiti con possibile amplificazione litologica e pertanto, in fase di progettazione di tipologie edilizie con periodo compreso tra 0.1-0.5s e con periodo compreso tra 0,5-1,5s dovrà essere applicato lo spettro previsto dalla normativa (NTC -D.M. 14 gennaio 2008) per la categoria di sottosuolo C, qualora l'indagine geotecnica-geofisica (ai sensi delle NTC/2008) specifica per ogni sito di indagine evidenzi la presenza di terreni riferibili alla categoria di sottosuolo C.

Sempre ai fini della progettazione edilizia (NTC/2008), qualora a seguito delle indagini geotecniche-geofisiche specifiche da eseguire in un sito in esame ricadente negli scenari Z4b e Z4d siano presenti terreni appartenenti alla categoria D o E anziché la C, dovrà essere utilizzato lo spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo ottenuta (D o E).

Pur essendo alta l'attendibilità dell'indagine geofisica svolta, il fatto di estrapolare i dati ottenuti in un singolo ambito a tutto lo scenario sismico del territorio comunale (Z4b e Z4d), implica un calo dell'attendibilità del risultato. Pertanto ai fini della progettazione edilizia (NTC/2008) il professionista (con piena assunzione di responsabilità da parte dello stesso) può sempre determinare, solo a seguito di indagini geofisiche di dettaglio nell'area in esame, la categoria specifica del sottosuolo di fondazione ed applicando nuovamente l'analisi di 2° livello (secondo l'Allegato 5 della DGR/2008) determinare lo specifico valore del Fattore di amplificazione " $F_a$ " del sito, per definire se lo spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo risultata con l'indagine di dettaglio è sufficiente od insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica dell'area in esame.

Se a seguito di indagini geotecniche-geofisiche specifiche eseguite per interventi ricadenti negli scenari Z4b e Z4d risultasse che lo spessore dei depositi non supera i 3 m (tra 0 e 3 m) allora non vi sono le condizioni perché si abbia amplificazione sismica del sito.

Sulla CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO (allegata allo studio geologico comunale) sono state indicate le aree per le quali è obbligatorio il 3° livello di approfondimento in fase progettuale e cioè le "Zone caratterizzate da movimenti franosi attivi -Z1a" ricadenti in classe 4b della fattibilità, le "Zone caratterizzate da movimenti franosi quiescenti -Z1b" e le "Zone potenzialmente franose o esposte a rischio di frana -Z1c" ricadenti in classe 4c della fattibilità.

Inoltre sono state indicate le aree con  $Fa >$  soglia comunale per possibile amplificazione morfologica per le quali è obbligatorio in fase di progettazione edilizia effettuare analisi più approfondite di 3° livello ed adottare un fattore di amplificazione topografica  $St$  pari a 1,4. In corrispondenza del Dosso Chimina, caratterizzato da una cresta appuntita, è stata delimitata in carta l'area di possibile amplificazione sismica per effetto morfologico avente il valore di  $Fa >$  soglia. Questa delimitazione comprende la zona della cresta caratterizzata da un  $Fa=1,4$  e la fascia adiacente dei versanti caratterizzata da un valore di  $Fa$  compreso tra 1,3 e 1,4 (cioè un valore maggiore di quello della soglia pari a 1,2). Anche per il Dosso delle Cariole è stata delimitata in carta l'area di possibile amplificazione sismica per effetto morfologico caratterizzata da un valore di  $Fa >$  1,3 e cioè maggiore della soglia. Quest'area comprende quindi la zona della cresta caratterizzata da  $Fa=1,4$  e i versanti adiacenti caratterizzati da un valore di  $Fa$  compreso tra 1,3 e 1,4.

**Si allega di seguito la Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà di cui all'Allegato 15 alla DGR n. IX/2616 del 30/11/2011 relativa allo Studio Geologico comunale.**

ALLEGATO 15

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL' ATTO DI NOTORIETA'  
(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il/I sottoscritto **Carlo Fasser**  
nata/o a **Brescia** il **25/07/1937**  
residente a **Brescia**  
in via **Rocca D'Anfo** n. **9**  
iscritto all'Ordine dei Geologi della Regione **Lombardia** n. **197**  
incaricato/i dal Comune di **Ome** (prov. **BS.**)  
con Det./Del. n. **89** del **02/08/2011**

- con Det./Del. n. .... del.....  
di redigere lo studio relativo alla componente geologica del Piano di Governo del Territorio<sup>15</sup> ai sensi dei "Criteri ed indirizzi per la redazione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12";
- di aggiornare lo studio geologico comunale vigente<sup>16</sup> realizzato nell'anno..... da ..... relativamente ai seguenti aspetti:
- analisi sismica
  - estensione carta dei vincoli
  - revisione carta di sintesi
  - revisione carta di fattibilità e relativa normativa
  - altro.....
- di redigere uno studio geologico parziale a supporto di variante urbanistica o strumento di pianificazione negoziata (di cui all'art. 25, comma 1 della l.r.12/05<sup>17</sup>);
- di realizzare uno studio di dettaglio ai sensi degli allegati 2 e 3 dei citati criteri;
- di realizzare uno studio di dettaglio ai sensi dell'allegato 4 dei citati criteri;

**consapevole che in caso di dichiarazione mendace sarà punito ai sensi del Codice Penale secondo quanto prescritto dall'art. 76 del succitato D.P.R. 445/2000 e che, inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto di taluna delle dichiarazioni rese, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della dichiarazione non verificata ( art. 75 D.P.R. 445/2000);**

DICHIARA

- di aver redatto lo studio di cui sopra conformemente ai "Criteri ed indirizzi per la redazione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12", affrontando tutte le tematiche e compilando tutti gli elaborati cartografici previsti;
- di aver consultato ed utilizzato come riferimento i dati e gli studi presenti nel Sistema Informativo Territoriale Regionale e presso gli archivi cartacei delle strutture regionali;
- di aver assegnato una classe di fattibilità geologica **diversa** rispetto a quella indicata nella Tabella 1 dei citati criteri per i seguenti ambiti:
- ambito 1 **aree potenzialmente inondabili individuate con criteri geomorfologici in classe 3c e non 4**  
per i seguenti motivi **perchè non è pregiudicata l'incolumità delle persone e la funzionalità degli edifici e delle infrastrutture.**

<sup>14</sup> La presente dichiarazione deve essere sottoscritta dall'Ingegnere incaricato ogni qualvolta venga redatto uno studio di approfondimento ai sensi dell'Allegato 4 dei "Criteri ed indirizzi per la redazione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12"

<sup>15</sup> in caso di prima realizzazione della componente geologica del PGT.

<sup>16</sup> in caso di preesistenza di uno studio geologico del territorio comunale; in questo caso deve essere indicato l'anno e l'autore dello studio preesistente e le tematiche e/o gli ambiti territoriali oggetto di approfondimento.

<sup>17</sup> Specificare se il comune è privo di studio geologico o se è dotato di uno studio che non copre l'ambito di variante.

- ambito 2 Aree di percorsi di colate di terreno quiescenti in 3a e non c  
per i seguenti motivi perchè sono assimilabili alle aree a pericolosità potenziale.
- ambito 3  
per i seguenti motivi
- ambito 4  
per i seguenti motivi

**DICHIARA INOLTRE**

- che lo studio redatto propone aggiornamenti al quadro del dissesto contenuto nell'Elaborato 2 del PAI vigente;
- che non si è resa necessaria la redazione della Carta del dissesto con legenda uniformata a quella del PAI perché lo studio redatto non propone aggiornamenti al quadro del dissesto contenuto nell'Elaborato 2 del PAI vigente;
- che non si è resa necessaria la redazione della Carta del dissesto con legenda uniformata a quella del PAI perché non vengono individuate aree in dissesto;
- che lo studio redatto propone la ripermetrazione dell'area a rischio idrogeologico molto elevato identificata con il n..... nell'Allegato 4.1 del PAI;
- che lo studio redatto propone aggiornamenti " globali / " parziali al mosaico della fattibilità geologica in quanto " prima versione dello studio geologico comunale / " aggiornamento del precedente studio geologico comunale

**ASSEVERA**

(solo per le varianti al P.G.T.)

- la congruità tra le previsioni urbanistiche e i contenuti dello studio geologico del Piano di Governo del Territorio.

Dichiara infine di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della legge 675/96 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Brescia, 18 gennaio 2012

(luogo, data)

Il Dichiarante

Dr. Carlo Fasser



Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta. La mancata accettazione della presente dichiarazione costituisce violazione dei doveri d'ufficio (art. 74 comma D.P.R. 445/2000). Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 445/2000.

COMUNE DI OME	
25 LUG. 2013	
Prot. 5593	Cat. 6.3

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'  
(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il/i sottoscritto/i. FASSER GIOVANNI  
 nata/o a BRESCIA il 27/02/1956  
 residente a BRESCIA  
 in via AMBA DIORO n. 82  
 iscritto all'Ordine dei Geologi della Regione LOMBARDIA n. 561  
 incaricato/i dal Comune di SIGN. BARZZI (prov.....)  
 con Det./Del. n..... del.....

Il/i sottoscritto/i.....  
 nata/o a ..... il.....  
 residente a.....  
 in via ..... n.....  
 iscritto all'Ordine degli Ingegneri<sup>14</sup> della Provincia..... n.....  
 incaricato/i dal Comune di ..... (prov.....)

- con Det./Del. n..... del.....  
 di redigere lo studio relativo alla componente geologica del Piano di Governo del Territorio<sup>15</sup> ai sensi dei "Criteri ed indirizzi per la redazione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12";  
 di aggiornare lo studio geologico comunale vigente<sup>16</sup> realizzato nell'anno..... da ....., relativamente ai seguenti aspetti:  
 analisi sismica  
 estensione/revisione carta dei vincoli  
 estensione/revisione carta di sintesi  
 estensione/revisione carta di fattibilità e relativa normativa  
 altro.....  
 di redigere uno studio geologico parziale a supporto di variante urbanistica o strumento di pianificazione negoziata (di cui all'art. 25, comma 1 della l.r.12/05<sup>17</sup>);  
 di realizzare uno studio di dettaglio ai sensi degli allegati 2 e 3 dei citati criteri;  
 di realizzare uno studio di dettaglio ai sensi dell'allegato 4 dei citati criteri;

consapevole che in caso di dichiarazione mendace sarà punito ai sensi del Codice Penale secondo quanto prescritto dall'art. 76 del succitato D.P.R. 445/2000 e che, inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto di taluna delle dichiarazioni rese, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della dichiarazione non veritiera ( art. 75 D.P.R. 445/2000);

DICHIARA

- di aver redatto lo studio di cui sopra conformemente ai "Criteri ed indirizzi per la redazione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12", affrontando tutte le tematiche e compilando tutti gli elaborati cartografici previsti;  
 di aver consultato ed utilizzato come riferimento i dati e gli studi presenti nel Sistema Informativo Territoriale Regionale e presso gli archivi cartacei delle strutture regionali;  
 di aver assegnato le classi di fattibilità geologica conformemente a quanto indicato nella Tabella 1 dei citati criteri;  
 oppure  
 di aver assegnato una classe di fattibilità geologica **diversa** rispetto a quella indicata nella Tabella 1 dei citati criteri per i seguenti ambiti:  
 ambito 1 .....  
 per i seguenti motivi .....

<sup>14</sup> La presente dichiarazione deve essere sottoscritta dall'ingegnere incaricato ogni qualvolta venga redatto uno studio di approfondimento ai sensi dell'Allegato 4 del "Criteri ed indirizzi per la redazione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12".  
<sup>15</sup> In caso di prima realizzazione della componente geologica del PGT.  
<sup>16</sup> In caso di preesistenza di uno studio geologico del territorio comunale; in questo caso deve essere indicato l'anno e l'autore dello studio preesistente e le tematiche e/o gli ambiti territoriali oggetto di approfondimento.  
<sup>17</sup> Specificare se il comune è privo di studio geologico o se è dotato di uno studio che non copre l'ambito di variante.



- 131
- ambito 2 .....  
per i seguenti motivi .....
  - ambito 3 .....  
per i seguenti motivi .....
  - ambito 4 .....  
per i seguenti motivi .....

**DICHIARA INOLTRE**

- che lo studio redatto propone aggiornamenti al quadro del dissesto contenuto nell'Elaborato 2 del PAI vigente;
- che non si è resa necessaria la redazione della Carta del dissesto con legenda uniformata a quella del PAI perché lo studio redatto non propone aggiornamenti al quadro del dissesto contenuto nell'Elaborato 2 del PAI vigente;
- che non si è resa necessaria la redazione della Carta del dissesto con legenda uniformata a quella del PAI perché non vengono individuate aree in dissesto;
- che lo studio redatto propone la ripermimetrazione dell'area a rischio idrogeologico molto elevato identificata con il n..... nell'Allegato 4.1 del PAI;
- che lo studio redatto propone aggiornamenti " globali " parziali al mosaico della fattibilità geologica in quanto " ~~prima versione dello studio geologico comunale~~ / " aggiornamento del precedente studio geologico comunale

**ASSEVERA**

(solo per le varianti al P.G.T.)

- la congruità tra le previsioni urbanistiche e i contenuti dello studio geologico del Piano di Governo del Territorio.

Dichiara infine di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della legge 675/96 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Brescia, 26/06/13  
(luogo, data)



Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta. La mancata accettazione della presente dichiarazione costituisce violazione dei doveri d'ufficio (art. 74 comma D.P.R. 445/2000). Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 445/2000.

### 1. Disposizioni generali

Il presente Regolamento ha lo scopo di stabilire, nell'ambito del territorio comunale di Ome, le funzioni relative all'adozione dei provvedimenti di Polizia Idraulica concernenti il Reticolo Idrico Minore, intesa come attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, a seguito della Delibera della Giunta Regionale del 25 gennaio 2002 n° 7/7868 successivamente modificata con d.g.r. n.7/13950 dell'01/08/2003. L'obiettivo da perseguire si sintetizza nella salvaguardia del reticolo idrografico del territorio comunale e nella protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni. Le norme generali del presente Regolamento, fatti salvi gli specifici obblighi e divieti indicati dagli articoli successivi, forniscono indirizzi progettuali validi per ogni tipo di intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato dei corsi d'acqua del territorio comunale e sono costituite da un insieme di regole, criteri operativi e modalità di intervento atti al conseguimento di un risultato materiale o prestazionale.

Si potranno autorizzare deroghe adeguatamente motivate; il mancato rispetto di questi indirizzi deve essere motivato in ragione di evenienze non previste dalle norme o di particolari condizioni venutesi a creare nel contesto. L'amministrazione comunale, attraverso le commissioni consiliari ed i propri organi tecnici, ne sorveglia l'osservanza. Per quanto in questa sede non espressamente previsto in materia di acque pubbliche, come definite dalla Legge 36 del 5 gennaio 1994, sono richiamate e fatte salve le vigenti norme nazionali e regionali riguardanti le derivazioni e le utilizzazioni di acque pubbliche, i canoni e le tasse demaniali, oltre che la realizzazione e manutenzione di opere idrauliche.

### 2. Individuazione del reticolo idrico minore

Sulla scorta delle prescrizioni vigenti, seguendo quanto definito dal regolamento d'attuazione della Legge 36/94, sono da considerarsi appartenenti al Reticolo Idrico Minore, tutti i corsi d'acqua che non sono stati classificati nel reticolo idrico principale della Provincia di Brescia.

Per l'individuazione del reticolo idrico si rimanda al Regolamento di Polizia Idraulica.

Di seguito si riporta un elenco dei vasi costituenti il reticolo minore gestiti dal Comune di Ome; in forma tabellare; per ogni corso d'acqua e secondo l'esempio di quello prodotto dalla Regione Lombardia, sono definite le seguenti informazioni:

- ✓ *numerazione progressiva (ID)*: contiene un codice alfanumerico che identifica ogni singolo corso d'acqua; il codice è costituito per le prime tre lettere dalla sigla del comune d'appartenenza (OME) e da un numero progressivo;
- ✓ *denominazione o località*: contiene il toponimo del corso d'acqua come indicato nelle cartografie ufficiali o la denominazione in uso presso gli abitanti locali o una descrizione della posizione facendo riferimento ai toponimi ed alle località limitrofe.
- ✓ *sbocco*: contiene l'indicazione del corpo idrico ricettore; in alternativa si segnala se il corso d'acqua prosegue in territori comunali limitrofi, spaglia nei campi o sulle strade oppure è convogliato nella rete fognaria.

Elenco dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo minore

<b>ID</b>	<b>DENOMINAZIONE O LOCALITA'</b>	<b>SBOCCO</b>
OME_001	Affluente in destra idrografica alla quota di circa 390 m s.l.m.m. proveniente dal Comune di Monticelli Brusati (Bs)	OME_002
OME_002	Torrente Costa Boriolo	OME_004
OME_003	Torrente Gobbea	OME_004
OME_004	Torrente Martignago	OME_010
OME_005	Rio affluente in destra idrografica alla quota di circa 260 m s.l.m.m. proveniente dal Comune di Monticelli Brusati	OME_004
OME_006	Rio affluente in destra idrografica alla quota di circa 250 m s.l.m.m.	OME_004
OME_007	Rio affluente in sinistra idrografica alla quota di circa 230 m s.l.m.m. in prossimità del Villaggio Marcolini	OME_004
OME_008	Rio affluente in sinistra idrografica alla quota di circa 220 m s.l.m.m. a valle dell'attraversamento di Via Cerezzata	OME_004
OME_009	Torrente Valle Delma proveniente dal Comune di Monticelli Brusati	OME_004
OME_010	Seriola Molinaria proveniente dal Comune di Monticelli Brusati	Comune di Rodengo Saiano (Bs)
OME_011	Derivazione di ROD_010 in località Maglio degli Averoldi	OME_009
OME_012	Rio affluente in sinistra idrografica alla quota di circa 200 m s.l.m.m. in prossimità del Molino Santa del Ponte	OME_010
OME_013	Rio affluente in sinistra idrografica alla quota di circa 500 m s.l.m.m.,	Torrente Gandovere
OME_014	Rio Cattivo (Valle del Faeto) affluente in destra idrografica alla quota di circa 400 m s.l.m.m.	Rio Motta
OME_015	Torrente Valle Caini affluente in destra idrografica in porssimità della Località Albarelle	Spaglia su una carrettiera che lo porta nel Torrente Gandovere
OME_016	Torrente Valle della Cornola affluente in sinistra idrografica (il tratto montano è caratterizzato da due vasi che si uniscono alla quota di circa 400 m s.l.m.m.)	Torrente Gandovere
OME_017	Torrente Valle Plumagno affluente in sinistra idrografica alla quota di circa 370 m s.l.m.m.	OME_016
OME_018	Torrente Valle delle Lasse affluente in sinistra idrografica alla quota di circa 340 m s.l.m.m.	OME_016
OME_019	Torrente Volpe affluente in sinistra idrografica alla quota di circa 360 m s.l.m.m.	OME_018
OME_020	Torrente Valle delle Poffe affluente in sinistra idrografica alla quota di circa 240 m s.l.m.m. (il tratto montano presenta una breve ramificazione)	OME_016
OME_021	Torrente Valle della Martirola affluente in sinistra idrografica alla quota di circa 250 m s.l.m.m.	OME_020
OME_022	Torrente Valle dei Maiolini affluente in sinistra idrografica alla quota di circa 260 m s.l.m.m.	OME_021
OME_023	Torrente Valle delle Artegane affluente (con tratto tombato) in sinistra idrografica nei pressi della chiesa Parrocchiale	Torrente Gandovere
OME_024	Torrente Valle del Fico affluente in destra idrografica (il tratto montano è caratterizzato da tre vasi che si uniscono alla quota di circa 410 m s.l.m.m.)	OME_023
OME_025	Torrente Valle dei Locchi affluente in sinistra idrografica (il tratto montano è caratterizzato varie ramificazioni)	OME_024
OME_026	Rio affluente in sinistra idrografica alla quota di circa 350 m s.l.m.m.	OME_024
OME_027	Torrente Valle Serniga affluente in sinistra idrografica alla quota di circa 280 m s.l.m.m.	OME_023
OME_028	Torrente Valle dei Polsi affluente in sinistra idrografica alla quota di circa 240 m s.l.m.m.	OME_023
OME_029	Torrente Valle della Merletta affluente in sinistra idrografica dopo un lungo traato in sezione tombata (il tratto montano è caratterizzato varie ramificazioni)	Torrente Gandovere
OME_030	Torrente Valle di Lizzana affluente in sinistra idrografica alla quota di circa 250 m s.l.m.m.	OME_029
OME_031	Rio a monte degli allevamenti avicoli	spaglia sulla strada
OME_032	Rio Prato affluente in sinistra idrografica con un tratto tomabato nel tombato	OME_029
OME_033	Torrente Valle dei Morandi affluente in sinistra idrografica con un tratto tomabato nel tombato (il tratto montano è caratterizzato varie ramificazioni)	OME_029
OME_034	Rio affluente in sinistra idrografica con un tratto tomabato nel tombato tra le ditte <i>Ome Brill</i> e <i>Emilio Bertelli Pulitura Metalli</i>	OME_033
OME_035	Torrente Valle dei Borboni affluente in sinistra idrografica con un tratto tombato	Torrente Gandovere
OME_036	Rio Valzina (Gas) affluente in sinistra idrografica	Torrente Gandovere in Comune di Rodengo Saiano (Bs)
OME_037	Rio Motta (declassato da RIP [BS119] a RIM con D.G.R. 8/8127 del 01/10/2008)	Torrente Gandovere
OME_038	Rio (che alimentava il vecchio mulino) affluente in destra idrografica con tratto terminale che scorre su strada di montagna	Torrente Gandovere
OME_039	Rio affluente in destra idrografica alla quota di circa 235 m s.l.m.m.	OME_004
OME_040	Rio affluente in sinistra idrografica alla quota di circa 230 m s.l.m.m.	OME_004

### 3. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua sono istituite fasce di rispetto, individuate secondo i criteri espressi nell'allegato B della d.g.r. n.7/13950 dell'01/08/2003 ed indicate nelle allegate tavole; l'obiettivo è quello di assicurare un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni alluvionali oltre il ripristino, la riqualificazione e la tutela delle caratteristiche del territorio e della risorsa idrica abbinandole alla programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni.

La profondità della fascia indicata nella cartografia a corredo, varia in funzione della classificazione del corso d'acqua, alle sue caratteristiche (tratti a cielo aperto o coperti), alla conformazione morfologica del territorio, alle esondazioni verificatisi in passato ed alla necessità di garantire interventi di manutenzione e riqualificazione ambientale, oltre alla possibilità di fruizione. In assenza di tali elementi la fascia di rispetto è stata semplicemente definita in modo geometrico.

Le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza d'argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

La fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale, nello specifico Torrente Gandovere e Torrente Rio Motta, possiede un'estensione minima di 20 metri. Per quanto concerne la fascia tracciata a protezione dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore, sui quali era consuetudine svolgere da parte degli Uffici dell'ex Genio Civile le funzioni di polizia idraulica, ha un'ampiezza che non è mai inferiore ai 10 metri; lungo i tratti tombati, al fine di consentire gli interventi di manutenzione, la larghezza della fascia di rispetto è sempre superiore a quella del canale aumentata di 1 metro per parte. Alcune fasce presentano una larghezza superiore a quelle sopra riportate in quanto risultano sovente soggette ad esondazioni o perché si trovano in aree di particolare rilevanza idraulica (tratto Torrente Gandovere immediatamente a monte dell'attraversamento stradale della S.P.47 e zona del maglio).

Si consiglia l'Amministrazione Comunale, qualora si debbano eseguire interventi su quei vasi del Reticolo Minore di competenza comunale utilizzati dal Consorzio di Miglioramento Fondiario "Roggia Molinaria" di richiedere, in maniera non vincolante, il parere tecnico dello stesso consorzio. Si dovrà porre la massima attenzione affinché l'esercizio irriguo non interferisca con la funzione di smaltimento delle acque meteoriche. Potranno inoltre essere autorizzati progetti di modifica dei tracciati dei corsi d'acqua finalizzati al miglioramento delle condizioni idrauliche ed ambientali. Il progetto idrologico-idraulico dovrà riguardare sia il corso d'acqua sia la reattiva nuova fascia di rispetto.

### 4. Corsi d'acqua coperti

Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs n. 152 del 11 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni, è vietata la copertura dei corsi d'acqua, qualora non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

Manufatti di ispezione devono essere previsti ad ogni confluenza di canalizzazione in un'altra, ad ogni variazione planimetrica tra due tronchi rettilinei, ad ogni variazione di livelletta ed in corrispondenza di ogni opera d'arte particolare. Il piano di scorrimento nei manufatti deve rispettare la linearità della livelletta della canalizzazione in uscita dai manufatti stessi.

I manufatti di cui sopra devono avere dimensioni tali da considerare l'agevole accesso del personale addetto alle operazioni di manutenzione e controllo. In ogni caso dovranno essere rispettate le indicazioni della Circolare Ministero LL.PP. – Servizio Tecnico Centrale, n. 11633: Istruzioni per la progettazione delle fognature e degli impianti di trattamento delle acque di rifiuto: "i pozzetti di ispezione non potranno distare tra loro più di 20-25 metri quando le sezioni non siano praticabili (altezza inferiore a 1,05 m); potranno disporsi a maggiore distanza ed in ogni caso non superiore a 50 m per sezioni praticabili".

Sono pertanto vietate nelle fasce di rispetto tutte le opere che comportano impedimento alla possibilità di accesso alle ispezioni ed alle manutenzioni e/o alla possibilità di ripristino o di realizzazione di nuove ispezioni.

### 5. Attività vietate

All'interno delle fasce fluviali in precedenza definite, sono da considerarsi vietate tutte quelle attività indicate nel R.D. n. 523 del 1904 art. 96.

Sono assolutamente vietati interventi che prevedono l'occupazione o la riduzione delle aree d'espansione e di divagazione dei corsi d'acqua e il deposito a cielo aperto di qualsiasi materiale (ancorché provvisorio).

All'interno delle fasce dovranno essere sempre vietate le nuove edificazioni; i movimenti di terra e le piantagioni sono vietati entro una distanza inferiore a 4,00 m dal ciglio di sponda, intesa quale "scarpata morfologica stabile", o dal piede esterno dell'argine per consentire l'accessibilità al corso d'acqua.

Sono altresì vietati gli interventi di tombinatura dei corsi d'acqua naturali (d.lgs. 152/99 art. 41). I tratti di corsi d'acqua naturali che sono tombinati, dovranno essere verificati idraulicamente e l'Amministrazione competente, in base ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi strutturali d'adeguamento necessari, favorendo ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero. Potranno essere consentiti gli intubamenti qualora ne venga documentata la necessità per motivi di incolumità delle persone, igiene e salute pubblica, accertata la compatibilità idraulica e comprovato il miglioramento nell'assetto del territorio interessato.

Oltre a quanto già previsto sono inoltre sempre vietati il posizionamento di strutture longitudinali in alveo che ne riducano la sezione; se necessarie queste dovranno essere interrato. Qualsiasi attraversamento o manufatto realizzato al di sotto dell'alveo dovrà essere posto a quota inferiore da quella raggiungibile in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente protetti da possibili danneggiamenti per erosione del corso d'acqua.

#### **6. Attività ammesse**

All'interno delle fasce fluviali precedentemente definite, sono invece ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

È altresì ammessa la sopraelevazione dei fabbricati esistenti all'interno delle fasce aventi una profondità fino a 10 m; è ammesso inoltre l'ampliamento per i fabbricati esistenti all'interno delle fasce aventi una profondità di 20 m, per i quali le N.T.A. del P.R.G. vigente prevedano un incremento volumetrico, a patto che la nuova superficie aggiuntiva non vada a ricadere all'interno dei primi 10 m della fascia stessa verso il corso d'acqua.

Si specifica che per tali ampliamenti all'interno della fascia dovrà essere depositata in Comune idonea relazione tecnico-idrologica ed idraulica, redatta da un ingegnere abilitato, attestante la non influenza delle nuove opere con il deflusso delle acque almeno per eventi critici con tempo di ritorno centennale.

È altresì consentito effettuare interventi d'adeguamento igienico/funzionale degli edifici esistenti, ove necessario per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto. È sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione.

Nel caso di fabbricati esistenti che, per cattiva o mancata manutenzione, costituissero rischio per il deflusso delle acque, l'Amministrazione provvederà a sollecitare i proprietari all'esecuzione delle opere necessarie a ridurre il rischio (non esclusa la demolizione) assegnando un tempo limite per l'esecuzione dei lavori. In caso di inadempienza da parte dei proprietari l'Amministrazione potrà intervenire direttamente addebitando l'onere dell'intervento ai proprietari.

Oltre a quanto già previsto è ammessa inoltre la realizzazione di recinzioni se a distanza maggiore di 10 metri dalla sponda del corso d'acqua qualora trattasi d'opere in muratura che si elevano oltre il piano campagna; se a distanza maggiore di 4 metri dalla sponda del corso d'acqua qualora trattasi di recinzioni asportabili formate da paletti e reti.

Si evidenzia inoltre che devono essere incentivati gli interventi di miglioramento non solo delle condizioni di sicurezza, ma anche della qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale. Sono pertanto ammessi interventi di sistemazione a verde e la formazione di percorsi pedonali e ciclabili senza attrezzature fisse, tali da non interferire con le periodiche operazioni di pulizia e manutenzione di corsi d'acqua a patto che non inducano un restringimento della sezione idraulica utile.

#### **7. Attività ammesse sul reticolo idrico minore soggette ad autorizzazione comunale**

All'interno delle fasce fluviali precedentemente definite, sono consentite previa autorizzazione, tutte quelle attività indicate nel R.D. n. 523 del 1904 art. 97, 98.

Potranno in generale essere consentiti gli interventi (formazione d'argini ed opere interessanti l'alveo) che non siano suscettibili né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua. Potrà altresì essere consentita la realizzazione di difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo. Tali opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua: la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza dovrà essere consentita unicamente all'interno di centri abitati e, comunque, dove non siano possibili alternative d'intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili.

Sono inoltre ammessi con autorizzazione idraulica comunale, a condizione che non comportino conseguenze negative sul regime delle acque, le opere di derivazione, ponti ed opere d'attraversamento in generale (tubature ed infrastrutture a rete in genere). Tali attraversamenti dovranno seguire le direttive meglio esplicitate nel capitolo 3.9.

#### **8. Attività ammesse sul reticolo idrico principale soggette ad autorizzazione o nulla osta regionale**

All'interno delle fasce fluviali del Reticolo Idrico Principale, sono ammesse previa autorizzazione idraulica regionale, gli interventi di:

- ✓ formazione d'argini ed opere che occupano l'area del demanio idrico;
- ✓ opere di derivazione d'acqua, ponti e opere d'attraversamento in genere (gasdotti, fognature...);
- ✓ estrazione di materiale inerte.

Sono ammessi con "nullaosta" idraulico regionale gli interventi di difesa radente ricadenti su proprietà private oltre ad interventi da realizzare sui corsi d'acqua (o nelle loro immediate vicinanze) che non sono suscettibili di influire né direttamente, né indirettamente sul regime idraulico del corso d'acqua.

#### **9. Danni all'interno delle fasce di rispetto**

Nessuno potrà chiedere alla Amministrazione Comunale o all'Amministrazione Regionale il risarcimento di danni a fabbricati, piantagioni od altro situati all'interno delle fasce di rispetto causati da esondazioni o da operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria ai corsi d'acqua se non per dolo od imperizia dell'impresa che, su ordine dell'Amministrazione comunale, ha effettuato l'intervento.

## 10. Griglie

All'imbobaccatura dei corsi d'acqua intubati dovranno essere posti, per luci superiori ai 0,3 m<sup>2</sup>, elementi filtranti o griglie allo scopo di evitare l'intasamento della tubazione da parte del detrito e del materiale di varia natura raccolto e trasportato dalle acque lungo il percorso di monte. Gli elementi filtranti dovranno essere dimensionati e posizionati in modo da non diminuire la sezione utile di deflusso.

La manutenzione ordinaria delle griglie dovrà prevedere la ripulitura degli elementi filtranti dopo ogni evento meteorico di una certa consistenza, almeno ad ogni cambio stagionale e tutte le volte che se ne presenti, anche per cause antropiche, la necessità. Il comune, all'atto del rilascio dell'autorizzazione per l'esecuzione delle opere di intubamento, prescriverà la periodicità degli interventi manutentori ordinari e straordinari e richiederà il nominativo del soggetto al quale facciano capo gli interventi stessi, la responsabilità civile e penale per allagamenti, rigurgiti e malfunzionamenti imputabili alla mancata manutenzione. La modifica del soggetto titolato alla manutenzione delle griglie potrà avvenire solo mediante subentro.

## 11. Attraversamenti di corsi d'acqua

Gli attraversamenti aerei dei corsi d'acqua (ponti, gasdotti, fognatura, tubature e infrastrutture a rete in genere) con luci superiori a 6,00 m dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino del Fiume Po "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" paragrafi 3 e 4, allegata alla deliberazione n. 2/99 in data 11 maggio 1999. Nel caso d'attraversamenti realizzati con manufatti aventi luce inferiore a 6,00 m, è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere l'applicazione in tutto o in parte della suddetta direttiva. In qualunque caso, il progetto di tali interventi dovrà sempre essere accompagnato da apposita relazione idrologico-idraulica che consideri una portata di progetto per le verifiche idrauliche del ponte calcolata per un tempo di ritorno non inferiore a 100 anni ed un franco minimo di 1 metro.

In casi eccezionali, quando si tratti di corsi d'acqua di piccole dimensioni e d'infrastrutture d'importanza molto modesta, possono essere assunti tempi di ritorno inferiori in relazione ad esigenze specifiche adeguatamente motivate; in tali situazioni è comunque necessario verificare che le opere non comportino un aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante per piene superiori a quella di progetto.

L'insieme delle opere costituenti l'attraversamento non deve comportare condizionamenti al deflusso della piena e indurre modificazioni dell'assetto morfologico dell'alveo (restringimento della sezione, diminuzione della pendenza longitudinale dell'alveo o a causa dell'utilizzo di soglie di fondo; in ogni caso i manufatti d'attraversamento dovranno avere l'intradosso a quota superiore al piano campagna). L'orientamento delle pile (ed eventualmente delle spalle) deve essere parallelo al filone principale della corrente. Nel caso in cui la verifica di compatibilità idraulica degli attraversamenti esistenti non è adeguata rispetto alle prescrizioni in precedenza indicate, l'Amministrazione competente al rilascio del parere idraulico di compatibilità (nulla-osta idraulico) definisce le condizioni d'esercizio transitorio dell'opera, valide fino alla realizzazione degli interventi d'adeguamento. La soluzione d'intervento deve essere definita in funzione del grado d'inadeguatezza riscontrato e delle caratteristiche della struttura esistente.

Nel caso d'attraversamenti dei corsi d'acqua realizzati sotto l'alveo dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo, e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

## 12. Scarichi in corsi d'acqua

Tra i compiti di Polizia Idraulica affidati al Comune, rientra anche il rilascio d'autorizzazioni per lo scarico d'acque civile e/o industriale meteorica in corsi d'acqua superficiali appartenenti al Reticolo Idrico Minore, sotto l'aspetto della quantità d'acqua recapitata. In particolare occorre prevedere l'adozione d'interventi atti a contenere l'entità delle portate meteoriche scaricate, previa separazione delle acque di prima pioggia, entro valori compatibili con la capacità idraulica dei ricettori e in ogni caso entro i seguenti limiti (P.R.R.A. – Criteri di pianificazione in rapporto alla gestione delle risorse idriche Lombarde):

- ✓ 20 l/sec per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree d'ampliamento e d'espansione residenziali e industriali;
- ✓ 40 l/sec per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.

Si renderà pertanto necessario predisporre la verifica idraulica dei corsi d'acqua superficiali al fine di accertare la compatibilità delle portate recapitate dagli scarichi ove le portate stesse siano superiori al 10% della portata del sistema recipiente. Nel caso in cui il corpo idrico risulti insufficiente allo smaltimento delle portate scaricate e/o affetto da problemi idraulici, potranno essere adottati sistemi di laminazione o di smaltimento consistenti in bacini di accumulo temporaneo.

La verifica idraulica deve essere effettuata valutando la portata con un tempo di ritorno di 20 anni proveniente dallo scarico e la portata defluente nel corso d'acqua, sempre per un tempo di ritorno di 20 anni, riferita alla sezione dello scarico.

Per ogni scarico in corso d'acqua superficiale dovrà prevedersi un manufatto di recapito realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e siano previsti accorgimenti tecnici (quali manufatti di dissipazione dell'energia) per evitare l'innescò di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

### *13. Ripristino di corsi d'acqua a seguito di violazioni in materia di polizia idraulica*

In caso di realizzazione d'opere abusive o difformi da quanto autorizzato, la diffida a provvedere alla riduzione in pristino potrà essere disposta con apposita Ordinanza Dirigenziale ai sensi dell'art. 35 del D.P.R. 380/01.

### *14. Autorizzazione paesistica*

Qualora l'area oggetto d'intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesistico il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativo rilasciato dalla Regione Lombardia – Direzione Territorio e Urbanistica – U.O. Sviluppo Sostenibile del Territorio o, se l'opera rientra tra quelle sub-delegate, dagli Enti competenti individuati dalla l.r. 18/1997 e dalle successive modificazioni che si riterranno opportune in relazione ai disposti della d.g.r. di riferimento dei seguenti criteri.

### *15. Procedure per concessioni nel caso di interventi ricadenti nel demanio*

La richiesta di realizzare opere che richiedano l'occupazione d'aree demaniali, dovrà essere presentata presso l'Amministrazione Comunale.

Il Comune, in caso di necessità di modificare o di definire i limiti delle aree demaniali dovrà proporre ai competenti uffici dell'amministrazione statale (Agenzia del Demanio) le nuove delimitazioni.

Le richieste di sdemanializzazione sul reticolo minore dovranno essere inviate alle Agenzie del Demanio. L'Amministrazione Comunale dovrà in tal caso fornire il nulla-osta idraulico. Le aree del demanio fluviale di nuova formazione non possono essere oggetto di sdemanializzazione (comma 4 del d.lgs. 152/1999).

### *16. Corsi d'acqua coperti*

A sensi dell'art. 115 del D.Lgs n. 152 del 3 aprile 2006 e successive modificazioni ed integrazioni è vietata la copertura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

E' comunque consentita la copertura dei corsi d'acqua, da parte dell'Ente Pubblico, per opere che siano riconosciute di pubblica utilità, accertata la compatibilità idraulica e comprovato il miglioramento nell'assetto del territorio interessato.

La fascia di rispetto dei corsi d'acqua attualmente coperti è finalizzata a garantire la possibilità di accesso alle ispezioni e/o la possibilità di manutenzione tramite ispezioni poste a distanze adeguate.

Manufatti di ispezione devono di norma essere previsti ad ogni confluenza di canalizzazione in un'altra, ad ogni variazione planimetrica tra due tronchi rettilinei, ad ogni variazione di livelletta ed in corrispondenza di ogni opera d'arte particolare. Il piano di scorrimento nei manufatti deve rispettare la linearità della livelletta della canalizzazione in uscita dei manufatti stessi.

I manufatti di cui sopra devono avere dimensioni tali da considerare l'agevole accesso al personale addetto alle operazioni di manutenzione e controllo. Lungo le canalizzazioni, al fine di assicurare la possibilità di ispezione e di manutenzione, devono disporsi manufatti a distanza mutua tale da permettere l'agevole intervento del personale addetto.

Sono pertanto vietate nella fascia di rispetto tutte le opere che comportano impedimento o limitazioni alla possibilità di accesso alle ispezioni ed alla manutenzione e/o alla possibilità di ripristino o di realizzazione di nuove ispezioni.

All'imboccatura dei corsi d'acqua intubati, dovrà essere valutata la predisposizione di elementi filtranti o griglie con lo scopo di evitare l'intasamento della tubazione.

I sistemi tipo griglie filtranti ecc. dovranno essere dimensionati e posizionati in modo da non ridurre la sezione utile di deflusso (mediante allargamenti dell'alveo od altro) e di assicurare una facile manutenzione.

Il progetto dei sistemi di protezione da sedimenti ed ostruzioni dovrà essere corredato da piano di manutenzione.

### *17. Variazioni di tracciato dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore*

Potranno essere autorizzati progetti di modifica dei tracciati dei corsi d'acqua finalizzati al miglioramento delle condizioni idrauliche ed ambientali del territorio interessato.

Il progetto dovrà riguardare sia il corso d'acqua che la relativa nuova fascia di rispetto.

Il progetto relativo alla variazione del tracciato dovrà contenere le analisi idrauliche e morfologiche sull'evoluzione possibile delle dinamiche fluviali a monte e a valle dell'area interessata dall'intervento per tratti di lunghezza significativa.

La modifica del tracciato dovrà prevedere anche la ridefinizione della fascia di rispetto e la trascrizione della variazione nelle mappe e registri catastali.

### *18. Danni all'interno delle fasce di rispetto*

Nessuno potrà chiedere alla Amministrazione comunale il risarcimento di danni a fabbricati, piantagioni od altro situati all'interno delle fasce di rispetto causati da esondazioni o da operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria ai corsi d'acqua se non per dolo od imperizia dell'impresa che, su ordine dell'Amministrazione comunale, ha effettuato l'intervento.

### *19. Obbligo dei proprietari frontisti o dei proprietari dei manufatti posti su corsi d'acqua e nelle fasce di rispetto*

a) I proprietari, gli usufruttuari, i conduttori e gli aventi titolo dei fondi compresi entro la fascia di rispetto del corso d'acqua devono:

- ✓ tenere sempre bene efficienti i fossi di scolo che circondano o dividono i terreni, le luci dei ponti e gli sbocchi di suddetti fossi nelle aste del reticolo idrico minore;

- ✓ aprire, previa autorizzazione, tutti quei nuovi canali che siano necessari per il regolare scolo delle acque che si raccolgono sui terreni;
- ✓ rimuovere immediatamente gli alberi, tronchi o grossi rami delle piantagioni laterali alla fascia o al corso d'acqua che, per impeto del vento o per qualsivoglia altra causa naturale o artificiale, causino interferenza con il corso d'acqua stesso;
- ✓ mantenere in buono stato di conservazione i ponti e le altre opere d'arte d'uso particolare e privato di uno o più utilizzatori.

b) Previa autorizzazione e/o concessione, ai proprietari è consentito realizzare strutture o interventi di sola difesa dei loro beni contro l'erosione ad opera dei corsi d'acqua. Il diritto dei proprietari frontisti di munire le sponde di suddette difese è subordinato alla condizione che le opere non arrechino né alterazione al corso ordinario delle acque né impedimento alla sua libertà né danno alle proprietà altrui, pubbliche o private, alle derivazioni e agli opifici legittimamente stabiliti e in generale ai diritti di terzi.

c) I frontisti sono obbligati alla manutenzione delle loro proprietà in fregio al corso d'acqua in modo da evitare ogni qualsivoglia danno agli argini, alle rive, all'alveo, alle strade di servizio e alle pertinenze del medesimo ed ogni altra circostanza che possa in qualsiasi modo comportare problematiche al buon regime del corso d'acqua con pericolo per la pubblica incolumità. Dovranno inoltre informare tempestivamente l'Autorità idraulica competente di ogni circostanza di origine naturale e/o antropica che possa ingenerare le problematiche e i pericoli sopra descritti. Se le operazioni anzi dette rientrano nella casistica per la quale è necessaria l'autorizzazione, questa dovrà essere ottenuta preventivamente. I frontisti saranno chiamati a rispondere dei danni, di qualsiasi natura, che dovessero derivare dalla mancata ottemperanza degli obblighi di cui sopra.

d) Sulle aree comprese nelle fasce di rispetto andranno consentiti, da parte dei proprietari del terreno, il libero accesso delle maestranze preposte alla tutela del corpo idrico e l'esecuzione di tutte le operazioni ricognitive, manutentive e di riparazione che si dovessero rendere necessarie sul corso d'acqua.

#### *20. Recinzioni o opere di protezione*

Nelle fasce di rispetto RIM possono essere ammesse recinzioni nel rispetto delle caratteristiche definite nelle NTA del PdR – DdP – PdS, e nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- ✓ distanza minima da mantenere dal corso d'acqua metri 10,00, per tutte le recinzioni in muratura o comunque caratterizzate da una loro inamovibilità (cancellate o ringhiere in ferro e altri materiali completamente ancorate al suolo ed inamovibili), altezza massima metri 1,50;
- ✓ distanza minima da mantenere dal corso d'acqua, metri 4,00, in presenza di recinzioni asportabili, formate da pali in legno (o piantini in metallo a T) e reti metalliche (a maglia non inferiore a cm 5x5), oppure parapetti in legno, che non ostacolino l'accesso all'alveo e siano di facile rimozione. Altezza massima 1,50. La rete o il primo palo orizzontale dal basso dovranno essere sollevati dal piano naturale di campagna di almeno 30 cm. Nell'eventuale autorizzazione dovrà essere precisata la precarietà della stessa, con l'indicazione che in ogni momento l'organo preposto alla manutenzione del corso d'acqua potrà richiederne la rimozione per motivate ragioni d'ordine idraulico.

Ulteriori prescrizioni o soluzioni di progetto potranno essere definite da parte della Commissione per il Paesaggio.

#### *21. Canoni di polizia idraulica*

Il rilascio di concessioni e autorizzazioni di polizia idraulica, oltre ad essere soggetto a quanto previsto dalla L.R. 10 dicembre 1998 n. 34, è subordinato al pagamento di un importo (cauzione) pari alla prima annualità del canone, somma che sarà, ove nulla osti, restituita al termine dell'autorizzazione o concessione medesima. I Canoni di polizia idraulica relativi al reticolo idrico minore sono quelli vigenti all'atto dell'autorizzazione e concessione rilasciata ed approvati dalla Regione.



## ART. 27 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO

1. Gli edifici devono rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale (in attuazione delle Direttive europee) vigente in materia ed in particolare:
  - D.Lgs 30 maggio 2008, n. 115 e s.m. e i.;
  - D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m. e i.;
  - DGR 22 dicembre 2008, n. 8/8745;
  - Decreto dirigenziale della Regione Lombardia del 7 agosto 2008, n. 8935;
  - Decreto dirigenziale della Regione Lombardia del 13 luglio 2009, n. 7148;
  - Decreto dirigenziale della Regione Lombardia del 22 luglio 2009, n. 7538.

### A Certificazione energetica degli edifici

1. La presente norma è valida:
  - a) per la progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati;
  - b) per opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, ampliamenti volumetrici, recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti;
  - c) per la certificazione energetica degli edifici esistenti.
2. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le seguenti categorie di edifici e di impianti:
  - a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché gli immobili sottoposti al solo restauro e risanamento conservativo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storico-artistici;
  - b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo, sono altresì esclusi i fabbricati industriali, artigianali e agricoli e relative pertinenze qualora gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o climatizzati utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
  - c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq;
  - d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per usi tipici del settore civile.
3. Sono dotati di attestato di certificazione energetica:
  - a) gli edifici per i quali è presentata la denuncia d'inizio attività o la domanda per ottenere il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito;
  - b) con onere a carico del proprietario dell'edificio, gli edifici sottoposti ad ampliamento volumetrico, il cui volume lordo a temperatura controllata o climatizzato risulti superiore al 20% dell'esistente, nonché nei casi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti. In tal caso l'attestato sarà relativo:
    - all'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico;
    - all'ampliamento volumetrico o al sottotetto, qualora questi siano serviti da un impianto termico ad essi dedicato;
  - c) tutti gli altri casi riportati dalla DGR 8/8745.
4. L'attestato di certificazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari, facenti parte di un medesimo edificio. L'attestato di certificazione riferito a più unità immobiliari può essere prodotto solo nel momento in cui le stesse siano servite dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale o al solo riscaldamento, abbiano la medesima destinazione d'uso e sia presente un unico proprietario o un amministratore. Qualora l'attestato si riferisca alla certificazione di più unità immobiliari il soggetto certificatore è tenuto a consegnare a ciascun proprietario una copia, conforme all'originale, dello stesso. Qualora l'edificio oggetto di certificazione energetica sia costituito da più unità immobiliari, servite da impianti termici autonomi, è previsto l'obbligo di redigere l'attestato di certificazione energetica per ciascuna unità.
5. Tale attestato è idoneo se redatto e asseverato da un soggetto certificatore, registrato nel catasto energetico e timbrato per accettazione dal Comune.
6. L'attestato ha un'idoneità massima di 10 anni a partire dalla data di registrazione della pratica nel catasto energetico. L'idoneità dell'attestato decade prima del periodo sopra indicato per le sole unità immobiliari

che, a seguito di interventi, hanno modificato la loro prestazione energetica. Esso decade altresì per le sole unità immobiliari che hanno mutato la destinazione d'uso.

7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico e per quelli che sono oggetto dei programmi di cui all'articolo 13, comma 2, dei Decreti adottati dal Ministero delle Attività produttive il 20 luglio 2004, l'attestato di certificazione energetica dovrà essere affisso nello stesso edificio a cui si riferisce in un luogo facilmente visibile al pubblico.
8. Nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico dovrà essere obbligatoriamente acquisita, per qualsiasi classe di consumo riferita alla climatizzazione invernale o riscaldamento, la targa energetica qualora l'attestato di certificazione energetica si riferisca all'edificio comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono. La targa energetica dovrà essere esposta in un luogo che garantisca la sua massima visibilità e riconoscibilità; la targa ha validità per il periodo di idoneità dell'attestato di certificazione energetica a cui si riferisce, secondo quanto previsto al precedente comma 4.
9. Il soggetto certificatore potrà richiedere, in corrispondenza dell'attestato di certificazione energetica, la targa energetica anche per altri edifici privati.
10. Per ottenere l'attestato di certificazione energetica, ed eventualmente la targa energetica, il proprietario dovrà presentare presso il Comune:
  - a) la relazione ex L 10/91 di cui all'allegato B della DGR 8/8745, sottoscritta da un progettista abilitato, in forma cartacea e digitale, unitamente alla richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività;
  - b) comunicazione della nomina del soggetto certificatore prima dell'inizio dei lavori e comunque non oltre 30 giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo;
  - c) nel caso di varianti al titolo abilitativo che modifichino le prestazioni energetiche dell'edificio, la nuova relazione aggiornata;
  - d) l'asseverazione del Direttore lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, compreso quanto dichiarato nella relazione tecnica ed i suoi eventuali aggiornamenti, l'attestato di certificazione energetica, redatto e asseverato dal soggetto certificatore, e la ricevuta generata dal catasto energetico degli edifici della Regione Lombardia; in assenza della predetta documentazione, la dichiarazione di ultimazione lavori è inefficace.
11. Il Comune, a seguito del deposito dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio e contestualmente al rilascio del certificato di agibilità o alla presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui all'articolo 5 della LR 2 febbraio 2007, n. 1, provvede a consegnare al proprietario dell'edificio una copia dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio appositamente timbrato per accettazione dal Comune.

## B Classificazione energetica degli edifici

1. La prestazione energetica del sistema edificio-impianto relativa alla climatizzazione invernale o il riscaldamento è definita dal valore dell'indice di prestazione energetica,  $E_{Ph}$ , espresso in:
  - chilowattora per metro quadrato di superficie utile degli ambienti a temperatura controllata o climatizzati ( $kWh/m^2$  anno), per gli edifici appartenenti alla classe E1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
  - chilowattora per metro cubo di volume lordo degli ambienti a temperatura controllata o climatizzato ( $kWh/m^3$  anno), per tutti gli altri edifici.
2. La prestazione energetica del sistema edificio-impianto relativa alla climatizzazione estiva o il raffrescamento è definita dal valore dell'indice di prestazione termica,  $ET_c$ , espresso in:
  - chilowattora per metro quadrato di superficie utile degli ambienti a temperatura controllata o climatizzati ( $kWh/m^2$  anno), per gli edifici appartenenti alla classe E1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
  - chilowattora per metro cubo di volume lordo degli ambienti a temperatura controllata o climatizzato ( $kWh/m^3$  anno), per tutti gli altri edifici.
3. In funzione della zona climatica di appartenenza del Comune in cui è ubicato l'edificio e in relazione alla sua destinazione d'uso, vengono definiti i valori limite associati a ciascuna delle otto classi di consumo, dalla A+ alla G, per la valutazione della prestazione energetica relativa alla climatizzazione invernale o al riscaldamento, secondo quanto indicato nelle tabelle A.4.1 e A.4.2 di cui all'allegato A della Delibera di Giunta Regionale del 22 dicembre 2008, n. VIII 8745. Analogamente per la valutazione della prestazione termica relativa alla climatizzazione estiva.
4. L'attestato di certificazione energetica riporterà anche i principali indici di prestazione energetica, quali:
  - a) il fabbisogno annuo di energia termica per la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva;

- b) il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, la climatizzazione estiva e acqua calda sanitaria;
  - c) contributi da fonti rinnovabili;
  - d) efficienza media globale stagionale per gli impianti di riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria e gli impianti combinati;
  - e) fabbisogno energetico per l'illuminazione.
5. Nell'attestato di certificazione energetica sono inoltre riportate le specifiche relative all'impianto termico ed i possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto.

#### C Volumi tecnici ed impiantistici

- 1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, etc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
- 2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
- 3. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di cui al punto F.2, comma 5, del presente articolo, fatto salvo quanto previsto dalle NTA per gli ambiti di interesse storico-monumentale.
- 4. I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di trombe, muri collettori, captatori in copertura, etc.) sono considerati volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini volumetrici.

#### D Allacciamento alle reti impiantistiche

- 1. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il titolo abilitativo viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda, per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione, un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n. 2.

#### E Ombre portate

- 1. Negli interventi edilizi derivanti da piani attuativi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e dalle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista. Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

#### F Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico

- 1. Secondo le disposizioni di cui alla DGR 8/8745, per risparmio energetico si intende la quantità di energia risparmiata determinata mediante una misurazione di una stima del consumo prima e dopo l'attuazione di una o più misure di miglioramento dell'efficienza energetica, assicurando nel contempo la normalizzazione delle condizioni esterne che influiscono sul consumo.

#### F.1 Norme, ambito d'applicazione, sanzioni

- 1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle disposizioni vigenti in materia a livello nazionale e regionale.

## F.2 Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili

1. Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di titolo abilitativo.
2. Nella predisposizione degli impianti per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso, vale il comma 1 del presente articolo.
3. La presente norma è raccomandata per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento; per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale; per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
4. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi meno utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a sud, sud-ovest, mentre ad est saranno minori e a nord saranno ridotte al minimo indispensabile. E' raccomandato nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza definiti nel comma 2 del punto F.4 del presente articolo.  
Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.
5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva secondo quanto indicato al punto C, comma 3, del presente articolo. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
  - a) siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio (nuovo o esistente) valorizzandolo;
  - b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
  - c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore  $\geq$  di 5 mm;
  - d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
  - e) abbiano una profondità non superiore a 1,50 m e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
  - f) i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
  - g) il fattore medio di luce diurna  $\eta_m$ , nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque  $\eta_m \geq 2$ ;
  - h) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
  - i) il progetto architettonico redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato dal Responsabile del Procedimento. Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Per guadagno s'intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e

quella dispersa in presenza della serra. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

6. E' suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.
7. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunioni, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è raccomandata l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.
8. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%. Il dimensionamento della superficie captante potrà essere eseguito utilizzando appositi schemi di calcolo.
9. I pannelli solari e fotovoltaici devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:
  - a) gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale); i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
  - b) nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento fra di essi, se disposti su più file.
10. Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione per la produzione di energia elettrica.

#### F.3 Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si raccomanda di effettuare la contabilizzazione obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La norma di cui al comma precedente è riferita a tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzanti sistemi autonomi; per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

#### F.4 Risparmio energetico nel periodo invernale ed estivo

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione dei consumi per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento degli impianti e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
2. Per quanto riguarda le prestazioni invernali ed estive dell'involucro vanno comunque rispettati tutti i valori limite della trasmittanza termica U definiti dalla DGR 8/8745.
3. Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici, per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o la produzione di acqua calda sanitaria nel caso di sostituzione di generatori di calore valgono le disposizioni di cui alla DGR 8/8745.

#### F.5 Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. Al fine della riduzione del consumo idrico si raccomanda di introdurre la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento idropotabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. La raccomandazione di cui al punto precedente va applicata a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento delle reti di distribuzione dell'acqua potabile.

3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (parte III, sezione III, titolo I, articolo 146 del D.Lgs 152/06 e s.m. e i.).

F.6 Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

1. Al fine della riduzione del consumo idrico, si raccomanda l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.
2. Il provvedimento di cui al precedente punto riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
3. Il requisito s'intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
  - a) la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua;
  - b) la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

F.7 Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie

1. Al fine della riduzione del consumo dell'acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno o docce.
2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.
3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno o docce, opportunamente trattate per impedire:
  - a) l'intasamento di cassette e tubature;
  - b) la diffusione di odori e agenti patogeni.L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.
4. Il requisito è soddisfatto se, per le nuove costruzioni, i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero pari almeno al 70% delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici. Di seguito sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il WC) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle pareti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).
5. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

F.8 Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si raccomanda, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o cortile superiore a 400,00 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori ad 1,00 mc per ogni 30,00 mq di superficie lorda complessiva degli stessi.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

G Normativa per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari

1. La presente norma viene definita in attuazione dell'articolo 3, comma 13, della Legge 249 del 31 luglio 1997 e s. m. e i. concernente "Istituzione dell'autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo", che disciplina i criteri di installazione degli apparati di ricezione televisiva satellitari per salvaguardare gli aspetti ambientali e paesaggistici. Per qualsiasi aspetto non contemplato nel presente regolamento si dovrà fare riferimento alla legge sopra citata.
2. Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
3. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
4. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con gli uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà – in ogni caso - essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
5. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica.
6. La presente norma non si applica per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei Servizi di Emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei dati da parte degli Enti pubblici che, comunque, dovranno elaborare soluzioni che si integrino il più possibile con l'ambiente circostante.
7. Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120,00 cm di diametro.
8. Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al 10% della superficie complessiva.
9. Le antenne paraboliche dovranno essere installate nel rispetto delle norme vigenti per la tutela della sicurezza degli impianti.
10. Nel caso di installazione già avvenuta di antenne paraboliche non conformi alle presenti disposizioni è prescritto l'adeguamento delle antenne entro due anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.
11. Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione ovvero quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva. Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.

12. Le nuove installazioni di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:
- sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, per integrazione della documentazione, etc.;
  - imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
  - vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra, l'installazione dell'apparato si dovrà intendere accettata. L'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

#### H Regolamento per l'installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche

- Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
- L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, etc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
- Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie. I condizionatori ovvero le altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli Uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
- Le nuove installazioni dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:
  - sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, etc.,
  - imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
  - vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra l'installazione dell'apparato si dovrà intendere autorizzata. L'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

#### I Regolamento per l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici

- Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
- L'installazione di pannelli solari, o fotovoltaici, e relative strutture tecnologiche connesse al funzionamento degli impianti deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
- I pannelli solari/fotovoltaici devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata, l'impianto dovrà collocarsi in modo tale da non renderlo visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto.
- Per quanto attiene ad ogni elemento tecnologico diverso dai pannelli solari/fotovoltaici e comunque connesso al funzionamento del sistema sono vietate le installazioni all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando tali elementi tecnologici siano visibili dal piano strada delle



pubbliche vie. Le apparecchiature devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.

5. Qualora non sia possibile soddisfare i requisiti di cui ai precedenti punti 3 e 4 si dovranno valutare con gli Uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
6. Gli impianti tecnologici, ed in particolare i pannelli, dovranno avere caratteristiche estetiche in grado di armonizzare al massimo l'intervento con il contesto in cui si inseriscono sia direttamente (ubicazione), sia indirettamente (interferenza percettiva con sistemi ambientali/insediativi rilevanti). Le soluzioni, esaminate dai competenti uffici a seconda dei luoghi, dovranno attingere dalla gamma delle tecnologie offerte dal mercato.
7. Le nuove installazioni dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:
  - a) sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, etc.,
  - b) imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
  - c) vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra l'installazione dell'apparato si dovrà intendere autorizzata. L'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

8. L'installazione degli impianti di cui ai precedenti punti è vietata per gli edifici appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione (NAF) e classificati come:
  - A – Edifici nodali;
  - B – Edifici formanti aggregati di rilevante valore paesistico ambientale;
  - C – Edifici di significativo valore paesistico ambientale.

#### L Provvedimenti d'incentivazione

1. Allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici sono previste delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti alla data della domanda di concessione, così come definite dall'articolo 12, lettera b) dell'Allegato Energetico di cui al Regolamento Edilizio comunale.