



# Comune di Saviore dell'Adamello

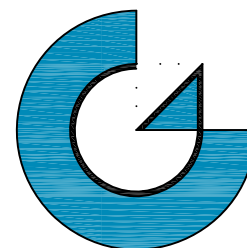
## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### PIANIFICAZIONE E COORDINAMENTO

**PIAN. FRANCESCA BONDIONI**  
 Niardo (BS), via Dadina n. 3  
 tel 0364/361200 - fax 0364/362481  
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E  
 CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA n° 2728

**ARCH. MAURIZIO PELAMATTI**  
 Darfo Boario Terme (BS), via Balbolini n. 3  
 tel 0364/534652 - fax 0364/208106  
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E  
 CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA n° 2566

**GEOM. GIORGIA PEDERSOLI**  
 Pianborno (BS), via Donatori di Sangue n. 4  
 ISCRITTA ALL'ORDINE DI PRATICANTI  
 DELLA PROVINCIA DI BRESCIA n° 5158



Responsabile del procedimento: Dott. Geol. Luigi Salvetti  
 Sindaco Pro Tempore: Sig. Alberto Tosa

## DOCUMENTO DI PIANO

SETTEMBRE  
2009

## A\_02 DDP NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 – CONTENUTI, PRINCIPI E OBIETTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

1. II Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., è lo strumento della pianificazione comunale, ai sensi della LR 11 marzo 2005, n. 12 e s.m. e i., e definisce l'assetto del territorio comunale in base a obiettivi strategici.
2. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Savio dell'Adamello sono formate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali, meglio descritte nella Relazione del Documento di Piano che ha come obiettivo principale quello di prendere in esame punti di forza e criticità dell'intero territorio savioese.  
In particolare il Piano di Governo del Territorio di Savio dell'Adamello ha come scopi principali:
  - valorizzazione, sviluppo e tutela del paesaggio naturale in relazione alla presenza del Parco regionale dell'Adamello e alle emergenze idriche e floristiche tipiche di questi ambienti;
  - valorizzazione, tutela e riequilibrio dei *nuclei di antica formazione* con l'obiettivo di riqualificare e rivitalizzare il patrimonio storico, culturale ed economico avendo cura di salvaguardare i caratteri storici, architettonici e tipologici dell'edificato, della viabilità, degli spazi pubblici connettivi e della tradizione locale;
  - contenimento del *consumo di suolo* orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica e paesistico-ambientale volti a preservare e minimizzare lo spreco di risorse;
  - caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate ai servizi alla popolazione, alle attività culturali, al tempo libero e al turismo ed alla fruizione dell'ambiente naturale al fine di un rilancio ricettivo dell'intero territorio;
  - sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, salvaguardia dei valori della memoria storica, dei valori della cultura materiale e del paesaggio;
  - qualificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche di rango comunale e di quelle intercomunali ricadenti nel territorio comunale;
  - adeguamento della rete infrastrutturale interna e locale al fine di riorganizzazione efficacemente il servizio in rapporto diretto e riequilibrato con i caratteri insediativi del luogo, evitando sovradimensionamenti e dispersione di risorse, nonché favorendo l'ottimizzazione del sistema delle connessioni per l'accessibilità ai diversi ambiti urbani;
3. Il Piano di Governo del territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale e territoriale-urbanistica di livello regionale, provinciale, della Comunità Montana di Valle Camonica e del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adamello e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.
4. I principi fondamentali di riferimento per conseguire il raggiungimento degli obiettivi del Piano sono:
  - la partecipazione;
  - l'attenzione alla pluralità delle esigenze socio-economiche e culturali della popolazione;
  - la sostenibilità ambientale delle trasformazioni e dello sviluppo;
5. II Piano di Governo del Territorio è composto da tre documenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole. Ai sensi dell'art. 10-bis della LR 12/2005 e s.m. e i., i tre documenti sono articolazione di un unico atto (il P.G.T.), valido a tempo indeterminato e sempre modificabile.

## **ART. 2 - FINALITÀ DELLE NORME**

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano (DdP), del Piano dei Servizi (PdS) e del Piano delle Regole (PdR), 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 successive modificazioni e integrazioni;
  - b) della L 3 novembre 1952, n. 1902 e s.m. e i.;
  - c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380;
  - d) del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
  - e) della LR 11 marzo 2005, n.12 e s.m. e i..

## **ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME**

1. Le prescrizioni del P.G.T. (norme tecniche di attuazione e tavole grafiche) si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del soprassuolo e/o nel sottosuolo. Le presenti norme di carattere generale si applicano per interventi e revisioni ricadenti nell'ambito di competenza del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, nonché dei singoli piani attuativi.
2. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e/o prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute normative.
3. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Le opere d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi su edifici costruiti in periodo precedente al presente P.G.T. ed in contrasto con le nuove prescrizioni.

## **ART. 4 - EFFICACIA DELLE NORME**

1. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
  - gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
  - tavola alla scala di maggior dettaglio in caso di contrasto tra elaborati progettuali;
  - le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il P.G.T. prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

## **ART. 5 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

1. Le misure di salvaguardia di cui alla L 3/1/1952 n. 1902 e successive modifiche e di cui all'art.13 c.12 della LR 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i. sono in vigore fino all'approvazione definitiva del P.G.T.

## **ART. 6 – DEROGHE**

1. Ai sensi dell'art. 40 della LR 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i. il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale senza necessità di preventivo nulla-osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L 241/1990.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati stabiliti dalle presenti norme.
3. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della LR 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

## **ART. 7 - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI**

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti agli articoli seguenti.

L'utilizzazione totale degli indici volumetrici e planivolumetrici, applicata ad una determinata superficie in base ad un permesso di costruire, esclude ogni richiesta successiva di altro permesso di costruire, su tutto o parte della superficie stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo il caso di demolizione, ricostruzione o ristrutturazione.

L'applicazione di questa norma riguarda tutte le costruzioni esistenti e quelle da realizzare in base al P.G.T.

### **1. Altezza dei fabbricati (H) - ml**

1. L'altezza di un fabbricato è la distanza in verticale misurata a partire dal piano naturale di campagna, sia pubblico che privato, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitabili posti più in alto, o dell'intradosso dell'elemento strutturale principale per gli edifici produttivi (industriali, artigianali, commerciali, agricoli). Per i solai inclinati si considera la quota media dell'intradosso del solaio di copertura.
2. Su vie o su terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.
3. Il piano naturale di campagna potrà essere modificato con un riporto di terra massimo di +1,00 m in piano ovvero a formazione di piani inclinati con rapporto altezza/base non superiore a 1/3 e, analogamente, non potrà comportare uno sbancamento superiore a 3,00 m. Il piano 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.
4. Anche in assenza di interventi edilizi, sono quindi espressamente vietate le modificazioni del piano naturale di campagna, sia in riporto che in sbancamento, che superino le altezze stabilite al comma precedente, mentre i movimenti terra, nel rispetto del comma 2 del presente articolo, potranno essere autorizzati mediante richiesta d'idoneo titolo abilitativo.
5. Al fine di definire la quota più bassa del terreno modificata o del piano naturale di campagna non si considerano:
  - a) le rampe e le corsie d'accesso ai box o ai vani tecnici e/o accessori interrati;

- b) le facciate dei cavetti di aerazione e di illuminazione, così come definiti dal regolamento locale d'igiene.
6. Ai fini della determinazione dell'altezza media è attribuito uno spessore teorico di 0,30 m ai solai delimitanti i singoli piani.
  7. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita all'intradosso del solaio nel punto medio tra l'imposta e il colmo, misurata all'interno dell'edificio.
  8. Qualora le falde del tetto siano impostate in gronda a più di 1,00 m misurato sul paramento interno della parete perimetrale rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale ovvero abbiano pendenza superiore al 35%, l'altezza va riferita all'intradosso del solaio nel punto medio tra l'imposta e il colmo delle falde stesse.
  9. L'altezza di ogni porzione di edificio dovrà essere compresa nello spazio delimitato dal piano naturale di campagna (come definito al precedente comma 2) ed il piano, a questo parallelo, posto ad una distanza pari all'altezza massima prescritta.
  10. Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.
  11. Le costruzioni di cui al comma precedente non potranno in alcun caso superare il numero di tre gradoni fuori terra.
  12. Negli edifici con copertura piana non si computano, ai fini della determinazione dell'altezza, i parapetti opachi ed i coronamenti che non superino i 1,10 m dall'estradosso dell'ultimo solaio.
  13. In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto.
  14. Non sono conteggiati nel computo delle altezze le antenne ed i pali d'infrastrutture radiotelevisive e di radiofrequenza realizzate nel rispetto dei disposti della legislazione specifica di settore.
  15. Non sono computati, al fine della determinazione dell'altezza media, gli spazi ricompresi tra il piano di corsa delle gru a ponte e l'orditura strutturale principale dei capannoni produttivi fino ad un'altezza massima di 1,50 m.

## 2. Superficie coperta (SC) - mq

1. Per superficie coperta (o copribile) s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano naturale di campagna con esclusione di:
  - a) piscine e vasche all'aperto;
  - b) manufatti di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo di 1,50 m) a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq cadauno;
  - c) scale aperte di sicurezza;
  - d) scale aperte su almeno il 50% del perimetro, costruite con sbalzi non superiori a 1,20 m ed a servizio di unità immobiliari residenziali e non;
  - e) balconi, cornicioni, gronde, pensiline ed elementi decorativi con sbalzi non superiori a 2,00 m; nel caso tali sbalzi siano superiori a tale misura sarà computata la parte eccedente.
2. Fatta eccezione per i NAF, è consentita la costruzione di pergolati sia in legno che in ferro esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:
  - a) non abbiano altezza superiore a 2,50 m;
  - b) interessino una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
  - c) abbiano almeno un lato addossato all'edificio principale;
  - d) non si prevedano occlusioni in vetro o materiali traslucidi della pareti;
  - e) i pilastri del pergolato siano ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà.

## 3. Volume - mc

1. Viene determinato dal prodotto tra la superficie coperta determinata ai sensi del punto e l'altezza media ponderale dell'edificio valutata ai sensi del punto.
2. Ai fini della determinazione dell'altezza media viene attribuito uno spessore teorico di cm. 30 ai solai delimitanti i singoli piani.

3. In caso di piani sovrapposti con superfici diverse tra loro il valore verrà calcolato moltiplicando le singole superfici piano per piano per le relative porzioni di altezza media.
4. Non sono conteggiati nel computo del volume:
  - a) i vani interrati di pertinenza alla residenza (cantine, lavanderie, servizi igienici, ripostigli, autorimesse e relativi spazi di manovra, locali tecnici ed accessori in genere) avente un'altezza netta interna non superiore a 2,50 m. I vani aventi altezza superiore a 2,50 m saranno computati volumetricamente per intero, indipendentemente dalla destinazione funzionale dei vani stessi. I vani interrati esterni al massimo ingombro del fabbricato dovranno essere ricoperti da almeno 0,30 m di terra, misurati dall'estradosso del solaio.
  - b) i coronamenti dell'edificio ed i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime calcolate conformemente alle presenti norme e non sporgenti dalle falde inclinate del tetto. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto necessario al funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico o di condizionamento, impianto elettrico ed idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza);
  - c) gli oggetti aperti quali terrazze e balconi, nonché i portici asserviti ad uso pubblico;
  - d) i portici e le logge aperte almeno sul 50% del perimetro aventi superficie utile inferiore al 25% della superficie utile degli alloggi. La percentuale dovrà essere verificata sull'intero edificio;
  - e) gli spazi compresi tra il piano di corsa delle gru a ponte e la copertura dei capannoni industriali fino ad una altezza massima di 1,50 m.
  - f) i magazzini o depositi interrati, anche esterni alla proiezione orizzontale del massimo ingombro fuori terra dell'edificio, con destinazione commerciale e produttiva, purché privi d'autonomia funzionale e che non comportino una permanenza anche temporanea di persone e aventi un'altezza netta interna non superiore a 3,00 m;
  - g) i fabbricati delle cabine elettriche e di gasdotto secondarie.

#### 4. Superficie lorda di pavimento (slp) - mq

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:
  - a) le porzioni di fabbricato interrate aventi altezza utile inferiore o uguale, in ogni punto, a 2,50 m;
  - b) i sottotetti praticabili, qualora abbiano altezza minima utile inferiore o uguale a 0,70 m e altezza massima utile inferiore o uguale a 2,60 m (dovranno sussistere entrambe le condizioni);
  - c) 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 cadauno;
  - d) le scale aperte di sicurezza;
  - e) le scale aperte su almeno il 50% del perimetro, costituite da sbalzi non superiori a 1,20 m, a servizio di unità immobiliari residenziali e non;
  - f) i porticati ovvero i loggiati assoggettati ad uso pubblico;
  - g) i porticati ovvero i loggiati contenuti nella misura del 25% della superficie coperta del fabbricato servito, non costituenti autonomo fabbricato, se aperti almeno sul 50% del perimetro. La percentuale dovrà essere verificata sull'intero edificio;
  - h) i volumi tecnici (vani destinati a dar sede esclusivamente a impianti di servizio, di condizionamento, di riscaldamento, di sollevamento, di autoclave, di distribuzione energetica, ecc.). 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.

3. Non sono computati nella slp i locali completamente interrati aventi altezza netta interna non superiore a 3,00 m, a condizione che si tratti di depositi o magazzini al servizio delle attività poste ai piani superiori degli stessi e con essi collegati funzionalmente, anche mediante percorsi interni, previa stipula di atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto.
4. Le **logge** ed i **portici** anche con 3 lati chiusi non sono computati ai fini della superficie utile di pavimento fino ad una profondità massima di m. 2,50. Sono interamente computati ai fini della superficie utile di pavimento quando abbiano una profondità superiore a m. 2,50. Devono rispettare una distanza minima di m. 5,00 dai confini e di m. 5,00 dai fabbricati.  
Gli elementi in aggetto devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo pubblico di m. 4,50.

#### 5. Distacco fra gli edifici (De) - ml

1. E' la distanza minima tra le pareti finestrate delle costruzioni. La distanza è misurata sui prolungamenti dei lati, in proiezione orizzontale ad ogni singolo piano. Il massimo ingombro dell'edificio è quello sovrastante il piano naturale di campagna ovvero il piano sistemato conformemente al comma 1 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.
2. Le distanze minime fra i fabbricati, di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, non possono essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00, derogabile all'interno dei piani attuativi. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.  
Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche o private e comunque di ogni tipo destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari), sono fissate, salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada, come segue:
  - distanza di mt 5 per lato per strade con larghezza inferiore a mt 7;
  - distanza di mt 7,50 per lato per strade con larghezza compresa fra mt 7 e mt 15;
  - distanza di mt 10 per lato per strade con larghezza superiore a mt 15.Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi: nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche;  
La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona omogenea non può essere inferiore a mt 5,00.  
L'Amministrazione ha facoltà di consentire la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà purché sia rispettata la distanza minima fra edifici e purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto con firma autentica e trascritto.  
Al fine della verifica delle distanze non si tiene conto di balconi, pensiline, gronde e scale aperte con sporgenza fino a m. 1,50.
3. Non sono infatti 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 balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline, i manufatti di copertura degli ingressi e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 2,00 m;
  - c) le pensiline di servizio aperte per ricovero cicli e motocicli con sbalzo massimo di 2,00 m, a condizione che non superino una superficie coperta di 10,00 mq cadauno;
  - d) le scale aperte di sicurezza;
4. La presente norma non si applica in caso d'interventi assoggettabili a piano attuativo ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444.
5. Al fine della misurazione del distacco tra gli edifici non sono considerate le autorimesse ed i locali accessori esistenti a confine, purché d'altezza massima



inferiore o uguale a 3,00 m in colmo e aventi altezza media non superiore a 2,50 m, previa convenzione tra le proprietà confinanti.

6. Non sono considerate al fine del distacco fra gli edifici, le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.

#### **6. Distanza dai confini (Dc) - ml**

1. E' la distanza minima misurata a raggio in proiezione orizzontale dalla superficie coperta edificata fuori terra, come definita al comma 2 del presente articolo, rispetto al piano naturale di campagna ovvero il piano sistemato conformemente al comma 1 del presente articolo comprensivo di portici e logge private, dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di zona delle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal PdS. 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 2,00 m, le piscine (se totalmente interrate).
3. Nel caso di costruzioni a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovranno essere soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
  - a) venga mantenuto il distacco tra gli edifici di cui al comma 5 del presente articolo;
  - b) venga presentata apposita convenzione tra le parti confinanti.

#### **7. Distacco dal ciglio stradale (Ds) - ml**

E' la distanza di un edificio dal ciglio stradale, misurata perpendicolarmente al ciglio stesso.

#### **8. Ciglio stradale**

Art. 2 DM 01.04.1968 n. 1404 - è la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

#### **9. Arretramento dalle strade (As) - ml**

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 2,00 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.
2. Sono computati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.
3. Le distanze minime previste per ciascun ambito in conformità al D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147 (modifica i soli articoli 26 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole del PdR ovvero quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
4. Non sono computate, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, le cabine elettriche.

#### **10. Superficie fondiaria (SF) – mq**

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 specifico retino e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche

ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel PdR 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 permesso di costruire possono essere computate, al fine del calcolo del peso insediativo, le aree edificabili non vincolate a destinazione pubblica dal PdS e dal PdR, 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 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.

#### **11. Superficie territoriale (ST) - mq**

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 del PdR.
2. A tale superficie andrà applicato l'indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile sia in termini volumetrici che in termini di slp.

#### **12. Superficie utile (SU) - mq**

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 permessi di costruire.

#### **13. Superficie permeabile (Sp) - mq**

E' l'area sistemata a verde (giardino, prato, bosco, ecc.) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee.

#### **14. Lotto edificabile (L) – mq**

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area catastale di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P.G.T. In sede di rilascio di ogni permesso di costruire possono essere computate, al fine del calcolo delle potenzialità edificatorie, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

#### **15. Aree libere - mq**

Per area o lotto libero deve intendersi sono l'area totalmente inedificata alla data di adozione del P.G.T. che non risultano stralciate dalla proprietà se già satura volumetricamente.

#### **16. Recinzioni**

E' ammessa la recinzione d'aree prospicienti spazi pubblici mediante muri realizzati in pietra a vista o intonacati al rustico e, verso il fronte stradale, non superando l'altezza di m. 1,00 rispetto alla quota stradale. Potrà essere previsto per la parte superiore una recinzione con superficie trasparente non superiore a 1,00 mt.

Sono possibili recinzioni metalliche in sicurezza e che si intonino con le caratteristiche paesistico ambientali del contesto. Tali recinzioni possono essere inserite su un cordolo o muretto alto massimo 1,00 cm e comunque per una altezza massima totale pari a 2,00 mt.

E' sempre vietato l'uso di filo spinato.

In caso di piano naturale di campagna non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni.

I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 5 m. riducibili a 1 m. con cancello dotato di apertura radiocomandata e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi.

### **17. Muri di sostegno**

Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt. 1,20.

#### **altezza muri di sostegno**

- verso confini privati: con altezza massima di 3,00 mt con possibilità di deroga in caso di necessità oggettive e circostanziate.

### **18. Tettoie e legnaie**

Le tettoie e i fabbricati accessori per il deposito del legname dovranno essere realizzati secondo le tipologiche di cui all'**allegato 2** delle presenti e con l'uso di materiali consoni al contesto urbano.

Le sopraccitate tipologie di legnaie sono state studiate dimensionalmente seguendo i bisogni concreti dei cittadini e i materiali selezionati possono comprendere varie categorie di legno o di pietrame che comunque appartengono alle tipologie di materiali facilmente reperibili nella zona.

La tipologia del manto di copertura può essere realizzata con l'utilizzo di coppi o con un genere di copertura tipo "Tegomont" costituita da lamiera in vari materiali preverniciati nei colori preferibilmente del cotto o nel grigio. Le pareti della struttura sono previste il legno o in calcestruzzo intonacate nel colore del bianco e i cantonali vanno realizzati in pietra della zona.

Le tettoie sono considerate costruzioni accessorie non abitabili. Esse potranno essere autorizzate solo al servizio di un fabbricato principale e come tali non potranno essere adibite ad usi diversi da quello per cui sono state autorizzate.

Qualora fosse accertato l'uso diverso il titolo autorizzativo relativo si considera automaticamente decaduto e la costruzione dovrà essere rimossa. In caso di inadempienza la rimozione può essere eseguita d'ufficio a spese del proprietario.

Nelle aree libere circostanti i fabbricati è consentito edificare costruzioni accessorie purché rispondenti ai requisiti riportati nell'**allegato 2**.

Le costruzioni accessorie costruite secondo le prescrizioni sopra riportate, non saranno computate agli effetti del rapporto planivolumetrico.

Le costruzioni accessorie di cui al presente articolo sono da considerarsi in aggiunta agli spazi di parcheggio privati previsti dalla L 122/89 e da - Parte II, Titolo IV, Capo II della LR 12/05.

### **19. Aree di pertinenza**

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti su tale area hanno utilizzato il massimo delle possibilità edificatorie consentite dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiari degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima consentita.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Pertanto, tra gli elaborati richiesti per strumenti esecutivi, dovrà figurarsi l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non saturate.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o alla validazione della Denuncia d'Inizio Attività è richiesta, quando non sia prescritto un preventivo Piano Attuativo, l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento, nel caso di permessi di costruire singoli o di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e

disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto od in parte l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione a cura e spese dei richiedenti, che sarà registrata e depositata in atti presso l'amministrazione comunale.

Ai fini dei calcoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente Piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area di proprietà alla data di adozione del presente P.G.T.

Nel caso di frazionamenti successivi all'adozione del P.G.T. i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di piano all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria proprietà unitaria.

## **ART. 8 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI**

### **1. Indice territoriale (IT) – mc/mq**

1. L'indice territoriale è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie territoriale (come definita ai sensi del precedente articolo 7, comma 11) attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul comparto.
2. L'indice si applica nei casi in cui l'intervento edilizio autorizzabile con permesso di costruire debba essere preceduto obbligatoriamente da un piano attuativo.

### **2. Indice fondiario (IF) – mc/mq**

1. L'indice fondiario è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria (come definita ai sensi del precedente articolo 7, comma 10) attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul lotto.
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 19, comma 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.
5. E' obbligatoria la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario.

### **3. Indice fondiario aggiuntivo al volume preesistente – mc/mq**

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.

### **4. Indice di utilizzazione fondiaria (UF) – mq/mq**

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

### **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.

## **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.

## **7. Volume predeterminato**

1. E' il valore assoluto di volume come definito all'art. 7, comma 3, che è prescritto per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui è riferito.

## **8. Utilizzazione predeterminata**

1. E' il valore assoluto di slp, come definita all'art. 7, comma 4, per ogni singolo lotto o comparto.
2. Tale valore è indipendentemente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui viene riferito.

## **9. Copertura predeterminata**

1. E' il valore assoluto di superficie coperta, come definita all'articolo 7, comma 2, per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o superficie territoriale cui viene riferito.

## **10. Urbanizzazione primaria**

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e sue successive modificazioni, nonché ai sensi dell'art. 44 della LR 12/2005 e s.m. e i.. Essi sono in conformità al comma 7 dell'art.16 del DPR 380/01 ed al comma 3 dell'art. 44 della LR 12/2005 e s.m. e i..

Queste aree, oltre ad essere asservite all'uso pubblico o essere effettivamente d'uso pubblico, potranno essere gravate da servitù prediali.

La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (OOUU I) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere:

- c) strade;
- d) spazi di sosta o di parcheggio;
- e) fognature;
- f) rete idrica;
- g) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- i) pubblica illuminazione;
- j) spazi di verde attrezzato.

2. Queste aree, oltre ad essere asservite all'uso pubblico o essere effettivamente d'uso pubblico, potranno essere gravate da servitù prediali.

### **A. Strade**

Si intendono con queste tutte le strade interne al comparto al servizio dei lotti edificabili nonché quelle necessarie per l'allacciamento alla viabilità principale.

Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate delle caratteristiche tecniche previste dalle norme comprensoriali, regionali e statali.

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

Si intendono con queste tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto.

Per le zone soggette a piano esecutivo le aree di parcheggio a servizio degli edifici dovranno essere dimensionate all'art. 9 della LR 12/2005 ed in funzione dei parametri definiti per ciascuna zona urbanistica. Nelle nuove costruzioni e

nelle ricostruzioni, salvo diverso disposto delle presenti norme, oltre alle aree di cui sopra, devono essere previsti altri spazi necessari per parcheggi, soste, manovra e accesso nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc, come previsto dall'art. 41 sexies della Legge Urbanistica 17.8.1942 n.1150 e sue successive modificazioni.

Queste aree potranno essere ricavate nella stessa costruzione, in sotterraneo, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché interne al centro abitato e destinate permanentemente a parcheggio, a servizio di quell'edificio, a mezzo di atto da trascriversi a cura e spese del proprietario e da registrarsi e rendere pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale.

**C. Fognature**

Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, formate da condotti che offrono opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte dei liquami scaricati.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria solo i condotti di fognatura secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

**D. Rete idrica**

E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere di captazione, il sollevamento e accessorie.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana ed una quota di competenza per le opere di cui sopra.

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

E' formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, dai manufatti delle cabine secondarie di trasformazione e dalle reti di erogazione e distribuzione del gas combustibile per uso domestico e relative stazioni di riduzione.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

**F. Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni**

Comprendono cavedi multiservizi o, comunque, cavidotti di adeguata dimensione, conformi alle norme tecniche UNI e CEI pertinenti, per il passaggio di cavi di telecomunicazioni e di altre infrastrutture digitali.

**G. Pubblica Illuminazione**

E' formata dalle reti e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle strade e delle aree private.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade ed aree pubbliche e private. Dovranno essere rispettati i requisiti tecnici previsti dalle norme comprensoriali, regionali e statali.

**H. Spazi di verde attrezzato**

Si intendono quelle aree a verde in prossimità e al servizio diretto delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature e con un minimo di attrezzature quali panchine, buche per la sabbia, minime attrezzature di gioco, aiuole, ecc. La manutenzione di queste aree è di competenza pubblica salvo quanto disposto dalle singole convenzione dei piani attuativi.

**11. Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria**

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva delle città e dei quartieri.
2. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (OOU II) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 8 dell'art.16 del D.P.R. 380/01 ed al comma 4 dell'art. 44 della LR 12/05:

- 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 distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- j) cimiteri.

## **12. Volumi di edifici a 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'art. 66 della LR 12/05, 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 mt. 3,00.

## **13. Parcheggi ai sensi dell'art. 9 della L 122/89**

1. L'art. 9 della L 122/89, (autorimesse in deroga agli strumenti urbanistici), fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, potrà essere applicato esclusivamente per gli immobili, residenziali e non, già esistenti alla data di presentazione dell'istanza e comunque anche in misura eccedente 1,00 mq ogni 10,00 mc includendo nel computo le autorimesse esistenti.

## **ART. 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune, ai sensi del comma 1 dell'art. 44 della LR 12/05 e s.m. e i.

## **ART. 10 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI**

1. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale 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 ricostruito al di sopra con riporto.
5. La percentuale del lotto a verde di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo s'intende al netto di qualsiasi superficie pavimentata, dei passaggi veicolari, delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto (pavimentate e non) ed a quelle destinate a qualsiasi tipo di deposito.

6. Le alberature ad alto fusto (con diametro superiore a 0,50 m misurato a 1,00 m da terra) esistenti nel territorio comunale dovranno essere conservate e tutelate.
7. Il Comune potrà consentire, previo rilascio di autorizzazione, il taglio colturale senza l'estirpazione delle ceppaie.
8. Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni, l'abbattimento di alberature, a condizione che esse siano sostituite con altre essenze analoghe.
9. Tutti i tipi d'impianto vegetazionale dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali.
10. In tutte le aree del territorio comunale l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti e di progetto.
11. 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 passaggi pedonali.
12. L'area dei percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area edificabile e non 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.
13. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali 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 L 9 gennaio 1989, n. 13, per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **ART. 11 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.**

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Il P.G.T. si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici.
3. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di:
  - ristrutturazione urbanistica come definiti dall'art. 27, comma 1, lett. f) della LR 12/05 e s.m.e i.;
  - tutti gli interventi previsti dal Piano delle Regole per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli



spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;

- nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie, turistico-ricettive o residenziali di s.l.p. superiore a mq. 1.000 e per tutte le attività commerciali di media e grande strutture di vendita di nuovo insediamento così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
- interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione che interessino gli ambiti produttivi consolidati con s.l.p. di progetto maggiore a 2.000 mq.; la suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

4. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del P.G.T., sono adottati dalla giunta comunale ed approvati dal consiglio comunale, come previsto dal comma 4-bis dell'art. 14 della LR 12/2005 e s.m.e i.
5. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.

## **ART. 12 – PIANI ATTUATIVI**

1. Nell'ambito delle aree individuate nel Piano delle Regole (PdR) e contrassegnate con il simbolo P.A., i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.

2. I Piani attuativi che dovranno essere assunti, a termini della vigente normativa, sono:

- Piano Particolareggiato;
- Piano di Zona per l'Edilizia Economico Popolare
- Piani per gli insediamenti produttivi;
- Piani di recupero;
- Piani di lottizzazione

3. Contenuto dei piani attuativi

1. I piani attuativi in aree libere devono essere predisposti in conformità alla normativa vigente e devono essere corredati da:

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente;
- Specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento di itinere e delle relative norme di attuazione;
- Estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con elenco delle proprietà;
- Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vi apposti in forza della vigente legislazione; con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;

2. I predetti piani attuativi in aree libere devono essere corredati da ulteriore documentazione qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione;
  - Nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata anche la relazione geologica particolareggiata, comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato;
  - Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico o che siano riconosciute come aree meritevoli di tutela ambientale, il progetto planivolumetrico deve anche essere definito nelle sue componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome d'ingombro e delle coperture dei singoli edifici, delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, della piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi e relative rampe. La progettazione deve avere come fine, attraverso particolari prescrizioni la necessità di salvaguardare i più importanti con visivi percepibili dagli spazi pubblici.
  - Le planimetrie, i profili, i prospetti d'insieme del progetto dovranno essere redatti in scala adeguata, comunque non inferiore a 1:500.  
Nel predetto caso il Piano Attuativo deve contenere anche norme di attuazione disciplinanti:
    - le sistemazioni esterne, con particolare riguardo ai materiali e alle essenze vegetali impiegate;
    - le caratteristiche dei singoli manufatti edilizi, con particolare riguardo ai materiali, ai caratteri costruttivi, ai rapporti dimensionali, alle forme e ai colori; nonché documentazione fotografica, preferibilmente a colori che rappresenti da più punti di vista, sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici intercorrenti fra l'area e il territorio circostante.
3. I piani attuativi in aree edificate devono essere predisposti in conformità alla normativa vigente e devono essere corredati da:
- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico vigente;
  - Specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
  - Schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
  - Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
  - Estratto catastale con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà;
  - Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
  - Profilo dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
  - Progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
  - Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
  - Sezioni tipo delle sedi stradali e tipi di alberature;
  - Piano dei comparti edificatori o delle unità minime di intervento;
  - Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
4. I predetti piani attuativi in aree edificate devono essere corredati da ulteriore documentazione qualora ricorrano le seguenti condizioni:
- Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata, deve essere allegato anche lo schema di convenzione;
  - Nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata anche la relazione geologica particolareggiata, comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato;

- Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico deve anche essere definito nelle componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, relative a tutte le aree sia pubbliche o di uso pubblico, sia private, con indicazione delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, piantumazione, pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, degli eventuali parcheggi e relative rampe.
  - Per gli edifici esistenti, facendo riferimento alle schede di rilevamento per ogni unità immobiliare e sue pertinenze, saranno definite le categorie d'intervento.
  - Detto progetto dovrà comprendere:
    - le planimetri di tutti i piani e delle coperture ed i prospetti e le sezioni significative, in scala 1:200;
    - le norme di attuazione relative a:
      - definizione delle categorie d'intervento;
      - destinazioni d'uso compatibili con le tipologie e le strutture originarie o prevalenti;
      - unità di minimo intervento, finalizzati al recupero dei caratteri strutturali e architettonici o prevalenti;
      - qualità e tecniche d'impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori.
    - le schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano, illustrate anche da piante schematiche e fotografie con indicazione: della destinazione fissata dal PdR; dei dati catastali e dimensionali; della dotazione dei singoli edifici o di parti di essi, tradotta in schema grafico; della destinazione d'uso originaria e dello stato di fatto delle singole unità immobiliari; dell'indice di affollamento; dello stato fisico delle strutture e delle finiture; delle condizioni igieniche e di efficienza tecnologica;
5. Tutti i piani attuativi, sia in aree libere che edificate, devono essere corredati dalla scheda di controllo approvata dalla Giunta Regionale ai sensi della LR 12 marzo 1984, n. 14, art.6, il comma, il 27.3.1984 ed integrata il 10.4.1984.
6. Lo schema di convenzione deve prevedere:
- l'impegno alla cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
  - l'impegno alla cessione gratuita (ove previsto) delle aree l'urbanizzazione secondaria;
  - le modalità ed i tempi relativi all'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (ove previsto);
  - le modalità degli oneri sostitutivi relativi alla mancata cessione delle aree per l'urbanizzazione secondaria o di parte di esse;
  - l'impegno alla esecuzione, a cura e spese del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero l'impegno per l'assunzione degli oneri sostitutivi;
  - l'impegno da parte del lottizzante alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (quanto ricorra), e fino a quanto tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione e dopo il loro collaudo favorevole;
  - l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune e la ripartizione dei medesimi fra le varie proprietà interessate al P.L.;
  - i termini per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché i tempi di attuazione del P.L.;
  - le modalità di versamento del contributo commisurato al costo di costruzione;
  - la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni e degli adempimenti agli obblighi derivanti dalla convenzione;
  - l'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi;
  - l'impegno a trasferire agli eventuali acquirenti di aree inserite nel P.L., i propri obblighi nei confronti del Comune, ferma restando la solidale responsabilità del lottizzante nei confronti del Comune.
7. Nel caso di ambiti assoggettati a P.A. in cui siano compresi edifici esistenti, con lo stesso P.A. dovrà essere puntualmente individuata, mediante specifico elaborato,

l'edificazione esistente e le relative aree di pertinenza, che non vanno assoggettati a P.A. ma semplicemente coordinati con le previsioni urbanistiche dello stesso P.A.

8. Nell'ambito dei piani attuativi potranno essere ridotte le distanze edifici e dai confini di proprietà.

#### **ART. 13 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

1. Il permesso di costruire convenzionato è prescritto in tutti i casi espressamente indicati dalla presente normativa ai sensi dell'art. 31 della L 1150/42 e dell'art. 10, comma 2, della LR 12/05.
2. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione, la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico o l'eventuale parziale monetizzazione degli spazi pubblici previsti o di quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.
3. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'art. 28 della L 1150/42 e s.m. e i. e dall'art. 46 della LR 12/05.
4. Il permesso dovrà inoltre definire le eventuali opere pubbliche che saranno eseguite in sostituzione della monetizzazione consentita dei servizi pubblici in cessione e dei servizi pubblici di qualità.
5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni d'uso previste consentano una totale monetizzazione dei servizi pubblici in cessione e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, il permesso potrà essere sostituito da un atto unilaterale d'obbligo.

#### **ART. 14 - CONTRIBUTO ALLE URBANIZZAZIONI**

1. Ai sensi dell'articolo 12 del DPR 380/01, 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 o l'asservimento d'uso pubblico per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione vigenti. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento degli impianti urbanizzativi, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.
2. Costituisce grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) l'insufficienza di almeno tre delle seguenti infrastrutture specifiche:
  - a) acquedotto;
  - b) fognatura;
  - c) rete energia elettrica;
  - d) rete telefonica;
  - e) rete del gas.
3. Qualora sussista grave insufficienza della rete stradale, tutte le aree di nuova edificazione dovranno prevedere, contestualmente all'attuazione d'interventi edilizi, la realizzazione di idonee opere di fognatura ed i reflussi dovranno confluire nel sistema di collettamento e depurazione secondo il Piano Regionale di Risanamento delle Acque

(PRRA) ed il D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 (abrogato dall'articolo 175 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152).

## **ART. 15 – USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI**

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti norme per l'area o per l'edificio.  
Per usi o destinazioni esistenti s'intendono quelli a cui sono adibiti complessi e fabbricati con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate.  
Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alla situazione reale verificata dall'U.T.C. prima della adozione del piano per gli edifici che non siano stati assoggettati a specifica autorizzazione; per gli edifici costruiti con permesso di costruire e/o DIA o altro atto autorizzativo vale la destinazione d'uso indicata nella stessa.
2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del P.G.T., per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.
3. Ai sensi dell'art. 51 della LR 12/2005 e s.m. e i., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
4. 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, ecc.). 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 150 mq e dovrà rispettare i disposti di cui all'art. 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**

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, ma espressamente riconosciuto non adibito all'uso agricolo.

#### **1d: residenza di servizio**

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

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

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

## 2. TURISMO

### **2a: alberghi**

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

### **2b: albergo residenziale**

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

### **2c: motel**

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

### **2d: residence**

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

### **2e: case per ferie**

Edifici costituiti da alloggi autonomi dislocati (eventualmente) in più stabili, con o senza servizi centralizzati a gestione unitaria, fruiti con locazioni stagionali.

Sono strutture ricettive gestite in modo unitario, in forma imprenditoriale ed organizzate per fornire alloggio e servizi, con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi e non inferiori a sette giorni, in unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari.

Le case ed appartamenti per vacanze si considerano gestite in forma imprenditoriale quando il soggetto ha la disponibilità, anche temporanea, di un minimo di tre appartamenti situati nel medesimo territorio comunale.

### **2f: campeggio**

Aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per ospitare turisti provvisti di tenda o d'altro mezzo proprio di soggiorno trasportabile dall'utente per via ordinaria.

### **2g: residenza turistica**

Edifici destinati esclusivamente alla residenza, ma utilizzati per periodi continuativi (stagionali o non) da soggetti non aventi la residenza nel Comune in cui sono ubicati gli alloggi.

### **2h: attività agrituristica**

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

### **2i: ostelli per la gioventù**

Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani e degli accompagnatori dei gruppi di giovani, gestite da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, religiose o sportive.

### **2l: rifugi alpini**

Sono rifugi alpini le strutture idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad alpinisti in zone isolate di montagna, raggiungibili attraverso mulattiere, sentieri, ghiacciai, morene, per periodi limitati nell'anno, ubicati, fuori dai centri urbani, a quota non inferiore a 1.000 metri di altitudine e in luoghi favorevoli ad ascensioni ed escursioni. I rifugi alpini possono essere gestiti da enti pubblici e da enti od associazioni operanti statutariamente nel settore dell'alpinismo, nonché da privati.

### **2m: rifugi escursionistici**

Sono rifugi escursionistici le strutture idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad alpinisti ed escursionisti in zone montane a quote non inferiori a 700 metri di altitudine.

### **2n: bivacchi fissi**

Sono bivacchi fissi i locali di alta montagna non custoditi e di difficile accesso allestiti con un minimo di attrezzatura per fornire riparo agli alpinisti.

### **2o: affittacamere**

Sono esercizi di affittacamere le strutture composte da non più di sei camere, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari ai clienti. L'attività di affittacamere può essere esercitata in modo complementare rispetto all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, qualora tale attività sia volta dal medesimo titolare in una struttura immobiliare unitaria. In tal caso, il Comune annota in calce all'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande, l'attività complementare di affittacamere svolta dal titolare.

### **2p: ospitalità turistica bed & breakfast**

È denominata bed & breakfast l'attività 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.

## 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, ecc. 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 punto.

### **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;
- b) 250 mq nei Comuni con popolazione residente superiore 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'art. 98bis della LR 12/05, ad esclusione dei nuclei di antica formazione.

- a) tra un centro di nuovo insediamento e l'altro devono esserci almeno 1.000,00 metri da misurarsi considerando la distanza in linea d'aria;
- b) in deroga a quanto previsto dalle presenti norme al comma 2, punto "4a" esercizi di vicinato, degli articoli inerti gli ambiti tipologici, devono essere reperiti parcheggi pubblici per un minimo di 10 posti auto. Nel caso di impossibilità al reperimento deve esserci la disponibilità di un parcheggio pubblico di 10 posti auto in un raggio di 50 metri del centro di telefonia;
- c) deve essere rispettato quanto previsto dalla LR 6/2006 e s.m. e i. e dal regolamento locale d'igiene vigente.

### **4b: media distribuzione di vendita**

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a:

- a) 1.500 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti;
- b) 2.500 mq nei Comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti.

#### **4c: grande distribuzione di vendita**

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (media distribuzione di vendita).

#### **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.

#### **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 1/10 della slp, qualora questa non sia superiore a 1.500 mq nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei restanti Comuni e nella misura di 1/4 della slp quando questa sia superiore ai predetti limiti.

#### **4f: pubblici esercizi**

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar (con annesse salette), spazi relativi al funzionamento, ritrovi notturni, sale ricreative (biliardo, sale giochi, etc.).

#### **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 agricole**

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva collocati in area agricola, 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**

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, nonché il commercio all'ingrosso.

**5e: attività estrattiva**

Consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni.

**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.

**5g: centrali idroelettriche a produzione di energia**

Sono costituite da edifici con relative pertinenze e tutti gli elementi atti allo svolgimento della attività.

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 familiari**

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

- a) suini: fino a 2;
- b) ovini e caprini: fino a 4;
- c) bovini ed equini: fino a 2;
- d) avicunicoli: fino ad un massimo di 20 (capi adulti).

Ad ogni modo, per i capi suini, bovini ed equini il peso complessivo non dovrà essere superiore ai 10,00 q.

**6c: allevamenti zootecnici non intensivi**

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 1.000,00 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 intensivi**

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 fisse**

Sono gli organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere semipermanente che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

**6f: attività agrituristica**

Comprendono i fabbricati ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse con l'attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali, così come previsto dalla L 96/2006 e dalla LR 10/2007.

7. STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

**7a: discoteche e sale da ballo**

Sono compresi tutti gli spazi destinati al ballo ed i relativi servizi connessi individuati in edifici autonomi e non consociati in unità tipologiche aventi diverse destinazioni.

**7b: attrezzature culturali per lo spettacolo**

Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze. Tali sono gli spazi a ciò adibiti negli organismi edilizi nonché i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

**7c: parcheggi privati**

Sono parcheggi privati di singole unità tipologiche e ad esse legati con vincolo pertinenziale ai sensi della L 122/89 ovvero possono avere 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.

La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. E' obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti per la parte ampliata, nelle ricostruzioni assimilate a nuova costruzione.

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 m 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.

**7d: attrezzature sportive**

Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio.

La presenza di spettatori non costituisce aspetto essenziale degli impianti. Le attrezzature così definite possono essere di proprietà pubblica o privata con relativa convenzione per l'uso pubblico, ovvero esclusivamente privata. Quando gli impianti siano di proprietà pubblica ovvero convenzionati per l'uso pubblico, essi sono computabili tra gli standard di livello comunale.

**7e: Attrezzature sportive spettacolari**

Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori. Quando pubbliche o convenzionate per l'uso pubblico, le relative aree sono da computarsi tra gli standard di livello comunale.

**7f: attrezzature per la salute**

Sono le strutture private destinate alla fruizione di servizi quali: case di cura, cliniche, case di riposo, alloggi protetti per gli anziani, beauty-farm, centri di riabilitazione e palestre.

## 8. SERVIZI PUBBLICI

### **8a: parcheggi pubblici**

Sono gli spazi destinati al parcheggio degli automezzi, sia ricavati mediante sistemazione delle superfici scoperte che alloggiati all'interno di edifici ovvero sulle coperture dei medesimi.

Le aree e gli edifici destinati al parcheggio pubblico dovranno essere ceduti al comune gratuitamente; quando di proprietà privata dovranno essere asserviti gratuitamente ad uso pubblico in favore del comune con atto registrato e trascritto.

La disciplina dei parcheggi pubblici spetta in via esclusiva al comune il quale ha la facoltà di concedere la gestione dietro corresponsione di adeguato canone. Sono da considerare spazi a parcheggio sia le superfici di parcheggio che le relative corsie di manovra ed accesso.

Per superficie di parcheggio si intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di ml. 5,00 x 2,50 o di ml. 2,00 x 5,00 in caso di realizzazione di spazi in linea in fregio alla viabilità esistente. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale. All'interno di altre aree destinate ai servizi pubblici debbono reperirsi parcheggi di servizio in relazione alle slp degli edifici ivi esistenti, detti parcheggi non sono valutati autonomamente bensì riassorbiti nella specifica e prevalente destinazione pubblica in quei suoli.

### **8b: verde pubblico**

Trattasi di organici impianti caratterizzati per la prevalente sistemazione a verde. Tali spazi potranno essere di proprietà pubblica od asserviti all'uso pubblico. Le aree di competenza delle attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

### **8c: scuola per l'istruzione inferiore**

Si intendono la scuola materna, elementare e media inferiore di proprietà comunale o statale ovvero privata purché convenzionata. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

### **8d: servizi pubblici di livello comunale**

Essi comprendono le attrezzature di interesse religioso, culturale, sociale, amministrativo, ovvero le aree destinate a dotare di spazi pubblici gli insediamenti commerciali, direzionali, produttivi ed alberghi. La proprietà di tali attrezzature è degli enti istituzionalmente preposti. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

### **8e: attrezzature pubbliche d'interesse generale**

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

### **8f: impianti di interesse generale**

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

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

## **ART. 16 - DESTINAZIONE D'USO: MUTAMENTI**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52 comma 1 della LR 12/2005 la normativa specifica del P.G.T. indicherà le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi il mutamento delle destinazioni d'uso è ammesso.

### **Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso:**

- a) Ogni cambio di destinazione d'uso con opere edilizie è soggetto a preventivo rilascio di Permesso di costruire o Denuncia Inizio Attività edilizia alla verifica della compatibilità anche in relazione alla dotazione di parcheggi e alla mobilità veicolare. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51 comma 2 della LR 12/2005, per ogni mutamento della destinazione che determina aumento del fabbisogno di standard, le aree necessarie verranno determinate per differenza tra il fabbisogno determinato dalla nuova destinazione d'uso e quello determinato per la precedente. Salvo i casi in cui l'edificio ricada in ambiti soggetti a Piano Attuativo e conseguentemente convenzionati, il richiedente dovrà stipulare apposito atto unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree previste per il soddisfacimento del nuovo fabbisogno o in alternativa alla monetizzazione del corrispettivo per la maturata cessione entro l'ambito e comunque all'interno del territorio comunale.
- b) I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 52 comma 2 LR 12/05 con le limitazioni previste dall'art. 51 comma 3 LR 12/05 per destinazioni commerciali non sedi di esercizio di vicinato.

## **ART. 17 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. 18 - DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI**

1. Ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che si tratti di ristrutturazione e/o ampliamenti di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi area prevista dal PdR, dovrà prevedere una quota di alloggi di superficie utile non inferiore a 75 mq da calcolarsi sull'intero edificio.
2. La superficie utile sarà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al D.M. 801/77 e s.m. e i. emanate sia con decreti ministeriali che con delibere e circolari regionali.

3. In ogni intervento attuabile con singolo permesso di costruire o nel complesso di interventi previsti con preventivo piano attuativo dovrà essere garantita una quota non inferiore all'80% del numero delle unità abitative previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 75 mq, mentre il restante 20% potrà avere dimensioni inferiori.
4. La presente norma non si applica:
  - a) qualora sia dimostrato che con l'intervento edilizio si recuperi un numero d'unità abitative non superiore a tre;
  - b) nei casi d'edilizia residenziale pubblica.
5. La determinazione del numero d'alloggi da realizzare conformemente alla presente norma dovrà essere effettuata arrotondando per difetto il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la quota del 80%.

#### **ART. 19 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. 20 FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO E RETICOLO IDRICO MINORE**

##### **1. Fattibilità geologica per le azioni di piano**

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della LR 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., il P.G.T. è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/1566 del 22 dicembre 2005.
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 P.G.T. 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 P.G.T. 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 P.G.T. in relazione alla classificazione geologica, idrogeologica e sismica dei fondi interessati dall'intervento.

5. In osservanza ai contenuti di cui allo studio geologico allegato al P.G.T., il piano individua quali ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica gli ambiti territoriali aventi grado di fattibilità geologica per le azioni di piano 4 "Fattibilità con gravi limitazioni", determinato da una qualsiasi delle relative sottocategorie.

## 2. **Norme geologiche di attuazione per le azioni di piano**

Vengono qui riportati gli articoli contenuti nella Relazione "Aggiornamento dello studio geologico a supporto della pianificazione urbanistica" redatto dal Dott. Geol. Luigi Paolo Salvetti, a supporto del corredo normativo del P.G.T. del quale fanno integralmente parte. Facendo particolare riferimento alla "Carta della fattibilità geologica", il territorio è stato suddiviso in 4 classi di fattibilità e per le quali si applicano le prescrizioni di seguito elencate che prevalgono su tutte le altre previsioni di Piano:

### **Classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni**

Si rende necessario verificare la documentazione geologica allegata al P.G.T. ed approfondire le conoscenze geotecniche e geomeccaniche con verifiche dirette sul territorio.

*Il Tecnico incaricato deve:*

- fornire il quadro geologico sullo stato dei luoghi;
- eseguire, se necessarie, le indagini e le verifiche geognostiche per la quantificazione dei parametri geomeccanici, geotecnici, idrogeologici secondo quanto previsto dalle "Norme tecniche per le costruzioni" di cui al DM 14 gennaio 2008;
- fornire le eventuali indicazioni puntuali a cui il progetto esecutivo delle opere deve attenersi.

### **Classe 2– Fattibilità con modeste limitazioni**

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di bonifica.

La situazione geologica presenta un quadro leggermente problematico, ma che con l'applicazione di opportuni accorgimenti e/o introducendo eventuali limitazioni possono essere utilizzate.

Tale utilizzo, presuppone, l'effettuazione di accertamenti geologici. per quanto limitati e finalizzati al singolo progetto edilizio.

I progetti per la nuova edificabilità nelle aree ricadenti in questa classe devono essere preventivamente correlati da una nota geologica.

La stessa deve in primo luogo verificare la documentazione geologica allegata al P.G.T. ed approfondire le conoscenze con verifiche dirette sul territorio.

*Il Tecnico incaricato deve:*

- fornire il quadro geologico sullo stato dei luoghi;
- dettagliare i problemi presenti;
- eseguire le indagini e le verifiche geognostiche necessarie alla quantificazione dei parametri geomeccanici, geotecnici, idrogeologici ed idraulici secondo quanto previsto dalle "Norme tecniche per le costruzioni" di cui al DM 14 gennaio 2008;
- fornire le indicazioni puntuali a cui il progetto esecutivo delle opere deve attenersi.

### **Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni**

*Questa classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica di destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio e nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste aree sarà subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire maggiore conoscenza geologico tecnica e/o idrogeologica dell'area e del suo intorno ed alla presentazione di eventuali progetti per la sistemazione e la bonifica dei siti.*

In queste aree è ipotizzabile solamente un'edificazione a basso impatto geoambientale.

La nota geologica deve verificare preventivamente la documentazione geologica allegata al P.G.T. ed eventualmente integrarla con verifiche di terreno e mediante campagne

geognostiche, prove in sito ed in laboratorio oppure studi tematici a carattere idrogeologico, nivologico, ambientale, idraulico, ecc.

Congiuntamente a tale nota geologica e, preventivamente al progetto di edificazione, deve essere presentato, ove necessario, un progetto esecutivo per la sistemazione e la bonifica dei luoghi.

*In particolare il Tecnico incaricato dovrà:*

- fornire il quadro geologico sullo stato dei luoghi;
- dettagliare i problemi;
- eseguire le indagini e le verifiche geognostiche necessarie alla quantificazione dei parametri geomeccanici, geotecnici, idrogeologici secondo quanto previsto dalle "Norme tecniche per le costruzioni" di cui al DM 14 gennaio 2008;
- predisporre un eventuale progetto teso alla salvaguardia del territorio e alla sistemazione dei siti;
- motivare i limiti ammissibili dell'intervento e stabilire le eventuali salvaguardie.

Per gli interventi di edificazione o sugli edifici esistenti in questa classe si rendono necessari gli approfondimenti specifici in funzione del tipo di limitazione di cui al paragrafo 3.1.1 della Relazione Geologica allegata allo studio.

In particolare per le limitazioni derivante da regolamentazione sovraordinata, si fa riferimento al:

- paragrafo 2.2.1 della Relazione Tecnica per Reticolo Idrico Minore (RIM);
- paragrafo 2.2.2 della Relazione Tecnica per Reticolo Idrico Principale (RIP);
- paragrafo 3.2.2 – 3.2.3 della Relazione Tecnica per il PAI (Cp, Cn).
- In questa classe di fattibilità rientra l'area di salvaguardia definita "zona di rispetto" di cui al DGR 7/12693 del 10/04/2003, D.Lgs. 152/99 e D.Lgs. 258/00 art. 5 comma 5. Questa è definibile con diversi criteri:
  - geometrico;
  - idrogeologico;
  - temporale.

L'assenza di dati relativi alle sorgenti ha indotto l'impiego del criterio geometrico, pertanto in carta è possibile osservare l'estensione dell'area circolare con raggio di 200 m intorno alla sorgente. Per quest'area sono previste tutte le limitazioni indicate dalla normativa citata. Indagini ed interventi realizzati ad hoc potrebbero mettere in evidenza elementi in grado di ridurre e comunque meglio definire la perimetrazione di quest'area.

- Per le aree di fondovalle già soggette ad alluvionamento, gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento, di soprizzo degli edifici a destinazione residenziale è subordinato al trasferimento ai piani superiori, in proporzione all'entità dell'intervento, dei locali d'abitazione già esistenti al piano terreno. Il progetto dovrà evidenziare che la destinazione d'uso dei locali a piano terra non implica la permanenza stabile di persone; tale limitazione dovrà risultare dal certificato di abitabilità o di agibilità. Tali interventi sono comunque subordinati ad una dichiarazione del richiedente e del progettista con la quale attestino di essere a conoscenza dell'incombente del pericolo sull'immobile oggetto dell'intervento, di impiegare tecniche costruttive idonee ad ovviare e comunque a contenere tale rischio e di esimere l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità per i danni che dovessero verificarsi in conseguenza di predetti fenomeni.

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

*L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.*

Sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 31 lettere a), b), c) della L 457/1978 (interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente limitati a manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauri conservativi ed adeguamenti igienici, senza incremento del numero di abitazioni).

Anche per questo tipo di interventi dovrà comunque essere valutato e verificato l'impatto sull'ambiente.

Potranno essere realizzate opere pubbliche e di interesse pubblico a condizione che l'intervento non modifichi in senso peggiorativo gli equilibri idrogeologici esistenti. Ciò dovrà essere dimostrato con studi specifici da valutare puntualmente. In particolare la loro realizzazione sarà subordinata alla realizzazione di indagini di dettaglio, alla progettazione degli interventi di bonifica o di sistemazione dei siti finalizzati alla protezione dell'opera e/o del territorio.

**Tali interventi sono comunque subordinati ad una dichiarazione del richiedente e del progettista con la quale attestino di essere a conoscenza dell'incombenza del pericolo sull'immobile oggetto dell'intervento, di impiegare tecniche costruttive idonee ad ovviare e comunque a contenere tale rischio e di esimere l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità per i danni che dovessero verificarsi in conseguenza di predetti fenomeni.**

In particolare per le limitazioni derivante da regolamentazione sovraordinata, si fa riferimento ai riferimenti indicati nella Relazione Geologica di cui al:

- paragrafo 3.2.1 per il PAI (Ca);
- In questa classe rientra l'area di salvaguardia definita "zona di tutela assoluta" di cui al DGR n° 7/12693 del 10/04/2003, D.Lgs. 152/99 e D. Lgs. 258/00 art. 5 comma 4. Questa è definita per un raggio di 10 m intorno al pozzo o alla sorgente. Per quest'area sono previste tutte le limitazioni indicate dalla normativa citata, pertanto dovrà essere recintata, impermeabilizzata ed adibita esclusivamente alle opere di presa ed a costruzioni di servizio.

### **3. Interventi ricadenti all'interno dell'area di applicazione dell'analisi sismica di secondo livello**

Per tutti gli interventi edilizi posti all'interno dell'area presa in considerazione nell'analisi sismica di secondo livello del presente studio (aree di fondovalle e di conoide alluvionale), a partire dalle indicazioni contenute nella carta di pericolosità sismica locale alla scala 1:10.000 sarà necessario valutare nel dettaglio, in sede di relazione geologico-tecnica associata al progetto di ogni singolo intervento, l'effettiva presenza o meno di situazioni passibili di effetti di instabilità, ovvero di fenomeni di instabilità di versante (Z1), della presenza di terreni particolarmente scadenti o passibili di liquefazione (Z2) e della presenza di contatti fra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse (Z5).

Per gli interventi relativi a tipologie edilizie con periodo proprio compreso fra 0,1 e 0,5 secondi (cioè basse, regolari e piuttosto rigide, indicativamente inferiori a 5 piani) ricadenti entro settori soggetti ad amplificazione per effetti topografici o litologici (Z3, Z4), o nel caso di interventi relativi a tipologie edilizie con periodo proprio compreso fra 0,5 e 1,5 secondi ricadenti entro scenari soggetti ad amplificazione per effetti litologici (Z4), in fase progettuale è quindi necessario effettuare analisi più approfondite (3° livello) o utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore.

### **4. Interventi posti all'esterno dell'area di applicazione dell'analisi sismica di secondo livello**

Per tutti gli interventi edilizi posti all'esterno dell'area presa in considerazione nell'analisi sismica di secondo livello del presente studio, a partire dalle indicazioni contenute nella carta di pericolosità sismica locale alla scala 1:10.000 sarà necessario valutare nel dettaglio, in sede di relazione geologico-tecnica associata al progetto di ogni singolo intervento, l'effettiva presenza o meno di situazioni passibili di amplificazione sismica ovvero la presenza di cigli di scarpate (Z3a), creste (Z3b) o di depositi superficiali con spessore superiore a 5 m (Z4). Sarà inoltre necessario valutare l'effettiva incidenza di tali fenomeni con le analisi specifiche definite di "secondo livello" nella DGR 22 dicembre 2005 n° 8/1566 o con le analisi definite di "terzo livello" dalla medesima normativa.

Sempre a partire dalle indicazioni contenute nella carta di pericolosità sismica locale alla scala 1:10.000, sarà inoltre necessario verificare nel dettaglio, in sede di relazione geologico-tecnica associata al progetto di ogni singolo intervento, la presenza o meno di effetti di instabilità ovvero di fenomeni di instabilità di versante (Z1), la presenza di



terreni particolarmente scadenti o passibili di liquefazione (Z2), e la presenza di contatti fra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse (Z5). Qualora venisse appurata la presenza di tali situazioni, sarà inoltre necessario valutarne l'effettiva incidenza con le analisi specifiche definite di "terzo livello" secondo la DGR 22 dicembre 2005 n. 8/1566.

## ART. 21 - PIANO PAESISTICO COMUNALE ED ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

1. Il Piano Paesistico Comunale, componente del P.G.T così come indicato dalla LR 12/2005 al quale viene attribuito un particolare valore nel processo di costruzione del complesso sistema di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio, è considerato un Piano di Settore finalizzato alla ricognizione dei beni di interesse paesaggistico o storico monumentale, nonché delle relative aree di rispetto ai sensi della LR 12/2005 alla lettera "b" comma 1 art. 8, alla lettera "b" comma 1 art. 10, lettera "e" al punto 2 dell'art. 10, nonché ai sensi del comma 2 art. 10 per i beni individuati, nonché per tutto il territorio comunale vengono dettate specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione coerenti con quanto disposto dal D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", dal P.T.P.R., dal vigente P.T.C.P. e dal P.T.C. del Parco dell'Adamello. Per ciò che attiene alla componente paesistica del P.G.T. si rimanda, per le norme di carattere generale, agli specifici "**Indirizzi**", fatte salve le eventuali prescrizioni specifiche afferenti ai singoli ambiti urbanistici o ai singoli comparti e/o ai singoli lotti o immobili oggetto di intervento puntualizzate nelle presenti.
2. Il Piano analizza, valuta e stabilisce gli idonei indirizzi di tutela rispetto ai contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dal Piano del Parco. A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo" quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del P.T.C.P. e del piano del Parco dell'Adamello ed hanno valore prescrittivo.
3. La **concezione di paesaggio** che si condivide in tale sede richiama quanto disposto dal vigente Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. 22/01/2004, n. 42) e dalla Convenzione Europea del Paesaggio (firmata il 20/10/2000 a Firenze dagli Stati membri del Consiglio d'Europa e ratificata dalla L del 9/01/2006, n. 9), declinando il concetto di tutela secondo alcune definizioni:
  - tutela in quanto conservazione e manutenzione dell'esistente e dei suoi valori riconosciuti,
  - tutela in quanto attenta gestione paesaggistica e più elevata qualità degli interventi di trasformazione,
  - tutela in quanto recupero delle situazioni di degrado.
4. Al PGT è affidato il compito della tutela del territorio secondo tutte e tre le articolazioni riportate sopra. In particolare il **Documento di Piano**, secondo quanto disposto dalla LR 12/2005, articola al suo interno in ordine al paesaggio, tali tematiche:
  - grandi sistemi territoriali;
  - **beni di interesse paesaggistico** o storico-monumentale e le relative aree di rispetto;
  - struttura del paesaggio agrario;
  - assetto tipologico del **tessuto urbano**;

- ogni altra **emergenza del territorio** che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
  - **criteri di intervento**, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.
5. La ricognizione delle componenti paesistiche, costituisce una operazione conoscitiva del territorio comunale fondamentale per la redazione dello strumento urbanistico generale, di adeguamento al P.T.C.P. ai sensi dell'art. 27 delle N.T.A., di presupposto per la trasformazione territoriale, nonché criterio di valutazione dei contenuti delle future trasformazioni urbanistiche frutto dei nuovi strumenti generali o di loro varianti parziali. Le prescrizioni specifiche, i criteri e parametri per la determinazione del grado d'incidenza dei progetti, costituiscono integrativo imprescindibile per la valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico generale con il P.T.C.P. e il P.T.C. del Parco Regionale dell'Adamello.  
Le zone di espansione soggette a Piano Attuativo dovranno essere supportate da uno studio paesistico di contesto con i contenuti e gli obiettivi riportati nelle specifiche norme tecniche.
6. **Aree a vincolo ambientale e idrogeologico**  
Ai sensi della LR n. 12/2005 le aree soggette a vincoli speciali del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei Beni culturali e del paesaggio* e del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, individuate sulla specifica tavola all'interno degli elaborati grafici del Documento di Piano, sono sottoposte a trasformazione solo per gli interventi preventivamente autorizzati dagli organi preposti.
7. **Immobili assoggettati a tutela**  
Tutti gli immobili ed i manufatti, beni ambientali e culturali individuati nella tavola dei Vincoli ambientali del Documento di Piano, rilevati sia nei nuclei di antica formazione che nelle zone esterne al tessuto urbano consolidato, sono assoggettati a tutela e soggetti alle seguenti norme di tutela e valorizzazione.  
In generale, tutti gli interventi a carico dei singoli manufatti o delle aree, devono essere finalizzati alla tutela del bene e alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche.

## **ART. 22 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO**

1. I vari edifici devono rispettare quanto previsto da decreti e norme nazionali e regionali, in particolare:
- a) DGR 8/5018;
  - b) D.lgs 115/2008;
  - c) Decreto dirigenziale della Regione Lombardia 8935/2008;
  - d) DGR 8/8745.

### **A - Certificazione energetica degli edifici**

1. Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità per edifici residenziali nuovi e ristrutturati, qualora i lavori di ristrutturazione abbiano interessato almeno il 50% della superficie calpestabile (documentata con adeguato calcolo), deve essere presentato l'Attestato di Certificazione Energetica all'Ufficio Edilizia Privata - Ecologia dell'UTC.
2. Il costruttore o il proprietario dovranno richiedere al Comune, attraverso l'Ufficio Tecnico (Ufficio Edilizia Privata - Ecologia) l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica.
3. Ai fini di rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio, consentendo ai potenziali residenti di comprendere in maniera trasparente ed immediata i costi

di gestione dell'edificio stesso, la Targa Energetica, indicante la categoria di appartenenza riferita alla Certificazione Energetica ottenuta, dovrà essere obbligatoriamente esposta esternamente ed in maniera visibile.

4. L'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica saranno rilasciate dall'Amministrazione Comunale sulla base di una richiesta che potrà essere effettuata dal costruttore o dal proprietario e, per gli edifici esistenti, dal locatario.
5. Per ottenere l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica, il costruttore o il proprietario dovranno presentare:
  - a) una richiesta formulata secondo il modello appositamente elaborato e reperibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune;
  - b) la scheda tecnica elaborata da un tecnico abilitato contenente le informazioni che attestano la classe di fabbisogno energetico dell'edificio e le principali caratteristiche impiantistiche dello stesso (il modello della scheda tecnica è reperibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune);
  - c) una documentazione tecnica in grado di dimostrare che i dati riportati nella scheda tecnica sono coerenti e risultanti da un calcolo energetico; per gli edifici nuovi è opportuno fare riferimento alla relazione tecnica presentata ai fini della L 10/91. Nel caso la relazione tecnica di cui sopra sia già stata depositata presso questa Amministrazione è sufficiente richiamare il numero di protocollo.
6. L'Amministrazione Comunale, una volta verificata la congruità della documentazione, procederà a rilasciare Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica che avranno una validità di 10 anni. La validità potrà essere estesa per un periodo di altri cinque anni se il proprietario, o il terzo responsabile di cui alla L 10/91, produrranno una dichiarazione attestante che, nell'edificio, i componenti edilizi ed impiantistici hanno mantenuto la loro efficienza.
7. Al fine di garantire la certificazione anche negli edifici esistenti, i competenti uffici accettano la documentazione anche disgiunta da una formale pratica di titolo abitativo.
8. La procedura di certificazione adottata prevede sette categorie di consumo, contraddistinte da apposita lettera (dalla A+ alla G):

Classe A+ Fabbisogno Energetico  $E_{ph} < 14$  kWh/mq anno;  
Classe A Fabbisogno Energetico  $14 \leq E_{ph} < 29$  kWh/mq anno;  
Classe B Fabbisogno Energetico  $29 \leq E_{ph} < 58$  kWh/mq anno;  
Classe C Fabbisogno Energetico  $58 \leq E_{ph} < 87$  kWh/mq anno;  
Classe D Fabbisogno Energetico  $87 \leq E_{ph} < 116$  kWh/mq anno;  
Classe E Fabbisogno Energetico  $116 \leq E_{ph} < 145$  kWh/mq anno;  
Classe F Fabbisogno Energetico  $145 \leq E_{ph} < 175$  kWh/mq anno;  
Classe G Fabbisogno Energetico  $E_{ph} \geq 175$  kWh/mq anno.

Il fabbisogno energetico specifico indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica dovrà essere calcolato considerando il solo riscaldamento e, quindi, le dispersioni termiche dell'involucro, i ponti termici ed i ricambi d'aria ai quali andranno sottratti gli apporti gratuiti, gli eventuali contributi all'impiego di componenti bioclimatici (guadagni diretti, serre bioclimatiche, pareti trombe, etc.) e di sistemi solari attivi (impianti solari ad aria o ad acqua per il riscaldamento). L'indicatore utilizzato esprime il fabbisogno energetico relativo all'intera stagione di riscaldamento (kWh/anno), rapportato alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate.
9. L'Attestato di Certificazione Energetica riporterà anche altre informazioni relative a fabbisogno e consumi:
  - a) il fabbisogno energetico specifico per la produzione di acqua calda, espresso sempre in kWh/mq; dovrà essere calcolato rapportando il fabbisogno energetico per l'intero anno richiesto per la produzione di acqua calda, dal quale dovrà essere detratta l'energia fornita dall'impianto solare termico, alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate;
  - b) il consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda, calcolato dalla somma tra il rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per riscaldamento e il rendimento medio stagionale dell'impianto di riscaldamento e

il rapporto tra il fabbisogno energetico specifico e per la produzione di acqua calda e il rendimento medio annuo del generatore di calore per la produzione di acqua calda;

**c)** il fabbisogno specifico per gli usi elettrici (compreso il condizionamento estivo) calcolato dalla differenza tra il fabbisogno energetico stimato (indicativamente 2500÷3500 kWh/anno) e l'energia eventualmente fornita da un impianto solare fotovoltaico, espressa sempre in kWh/anno, rapportati alla superficie utile dell'edificio;

**d)** il consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici (compreso il condizionamento estivo, ricavato dal rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per gli usi elettrici ed il rendimento medio di produzione pari a 0,37 espresso sempre in kWh/mq anno;

**e)** Il consumo energetico specifico globale di energia primaria dell'edificio ricavato dalla somma del consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda e del consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici, espresso sempre in kWh/mq.

Informazioni relative all'uso di tecnologie impiantistiche efficienti:

- generatori di calore ad alta efficienza;
- sistemi di riscaldamento radianti;
- sistemi di regolazione locale;
- sistemi di recupero dell'aria di ventilazione;
- sistemi di cogenerazione;
- pompe di calore;
- sistemi di controllo dell'illuminazione;
- sistemi di illuminazione a basso consumo;
- sistemi di automazione degli impianti.

Informazioni relative all'impiego di tecnologie per l'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia:

- sistemi fotovoltaici;
- sistemi fotovoltaici integrati;
- impianti solari termici per integrazione al riscaldamento;
- impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari;
- impianti termici a biomassa;
- sistemi solari passivi;
- tecniche di raffrescamento passivo.

**10.** La Targa Energetica riporterà:

- a) la classe fabbisogno termico specifico per il riscaldamento (da A+ a G);
- b) la classe di consumo relativa al consumo energetico specifico globale di energia primaria dell'edificio (da A+ a G).

**11.** Allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici sono previste delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti alla data della domanda di concessione:

- a) in misura del 25% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 40 kWh/mq anno (classe A-B);
- b) in misura del 50% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 30 kWh/mq anno (classe A+);
- c) in misura del 25% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 50 kWh/mq anno (classe C) ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
- d) in misura del 50% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 40 kWh/mq anno (classe A-B) ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
- e) in misura del 75% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 30 kWh/mq anno (classe A+) ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo.

## **B - 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 E2, 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.

#### **C - 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 Dlgs 152/99, così come modificato dal D.Lgs 18 agosto 2000 n. 258.

#### **D - Ombre portate**

1. Negli interventi edilizi 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.

#### **E - Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico**

##### E.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 norme del Capo VI – Parte II del DPR 380/01.

##### E.2 Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili

1. Per limitare le emissioni di CO2 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 ad 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 riportati nel comma 2 del punto E4 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 B, 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 > 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  $\eta_m > 2$ ;

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 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

### E.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 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 utilizzando 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.

### E.4 Risparmio energetico nel periodo invernale

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
2. Vanno rispettati tutti i seguenti parametri:
  - a) per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla L 10/91 e s.m.e.i., le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:
    - pareti esterne: 0,33 W/mq K;
    - coperture (piane e a falde): 0,30 W/mq K;
    - basamenti su terreno (o cantine): 0,33 W/mq K;
    - basamenti su pilotis: 0,33 W/mq K;
    - pareti e solette verso ambienti interni: 0,80 W/mq K;
    - serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,80 W/mq K.

- b) per gli edifici esistenti qualsiasi intervento sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) comporta il rispetto delle norme contenute nel precedente punto.
3. E' consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15,00 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30,00 cm per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.
  4. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.

#### E.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 rete di distribuzione dell'acqua potabile.
3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (art. 25, Dlgs 11 maggio 1999, n. 152).

#### E.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.

#### E.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.

#### E.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 50,00 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.

#### **F Normativa per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari**

1. La presente norma viene definita in attuazione dell'art. 3, comma 13, della L 249 del 31 luglio 1997 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 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:
  - a) sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, per 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 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.

## **G Regolamento per l'installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche**

1. Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

## **NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO**

### **ART. 23 - CONTENUTO E FINALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Compito del Documento di Piano è dichiarare gli obiettivi generali dell'assetto del territorio comunale e definire le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento.
2. Poiché il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli, le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole ovvero delle strategie individuate dallo stesso Documento di Piano.

### **ART. 24 MODALITÀ 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, 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 previsto un indice di Utilizzazione fondiaria superiore a 0,50 mq/mq o un'altezza pari o superiore a 9,00 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.
2. In mancanza di detti strumenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

### **ART. 25 - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI PIANO, DIFFORMITÀ FRA DISPOSIZIONI DIVERSE, DEROGHE**

1. Il Documento di Piano è costituito dagli elaborati così come riportati **nell'Allegato 1** alle presenti norme.  
Per tutte le materie non trattate dalle presenti norme si rimanda, nell'ordine:
  - a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
  - b) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;
  - c) ai piani di settore di livello sovracomunale;
  - d) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
2. In caso di difformità fra i contenuti delle tavole di piano e le presenti norme, prevalgono queste ultime.  
In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, prevalgono nell'ordine:
  - a) prescrizioni;
  - b) indirizzi.
3. In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

Sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente Documento di Piano soltanto nei casi e con le modalità previste dalla legge.

#### **ART. 26 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO: PRESCRIZIONI, INDIRIZZI**

1. Sono "**prescrizioni**" tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nei suoi elaborati grafici come nelle presenti Norme. La modifica di una prescrizione vincolante in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.  
Hanno valore di "prescrizioni" le seguenti disposizioni:
  - L'individuazione degli ambiti di trasformazione e la capacità volumetrica minima attribuita a ciascuno;
  - Le definizioni delle destinazioni d'uso e dei parametri e degli indici edilizi contenuti agli **artt. 7, 8 e 15** delle presenti norme, che dovranno essere recepiti dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
2. Sono "**indirizzi**" le disposizioni volte ad orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale sull'applicazione delle variabili lasciate aperte dal Documento di Piano.  
Hanno valore di "indirizzi" le seguenti disposizioni:
  - le indicazioni per la progettazione planivolumetrica degli "ambiti di trasformazione";
  - le indicazioni per redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

#### **ART. 27 - RELAZIONI FRA IL DOCUMENTO DI PIANO, IL PIANO DELLE REGOLE, IL PIANO DEI SERVIZI**

1. In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
  - Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
  - Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il valore conformativo delle stesse.
  - Disposizioni contenute nel Documento di Piano.
2. Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:
  - recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
  - precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici centrali;
  - definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale.
3. Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:
  - recepire integralmente la definizione degli indici e dei parametri descritti ai precedenti **art. 9 e 10** delle presenti norme;
  - recepire le indicazioni contenute nelle tavole dei beni culturali e del paesaggio;
  - dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio dei nuclei di antica formazione.

#### **ART. 28 - L'INDIRIZZO DELLE RISORSE PUBBLICHE E PRIVATE PER L'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE D'INTERVENTO**

1. La LR 12/2005, all'art. 8, comma 2, lettera d, stabilisce la necessità e le modalità per la dimostrazione della **compatibilità delle politiche di intervento** individuate dall'Amministrazione Comunale con le **risorse economiche** attivabili dalla stessa.
2. Un aspetto, infatti, ritenuto di fondamentale importanza dalla Legge è costituito dalla dimensione temporale e dall'aspetto della **sostenibilità finanziaria** delle previsioni di pianificazione.
3. In tal senso il Documento di Piano deve assicurare stretta correlazione e coerenza tra le politiche di intervento e le linee di azione prefigurate da un lato ed il quadro delle risorse economiche dall'altro.
4. Il **coinvolgimento degli attori privati**, infatti, costituisce una via diretta e definita operativamente per il reperimento di risorse volte alla realizzazione delle previsioni di sviluppo territoriale mediante l'utilizzo degli atti di programmazione negoziata.
5. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della LR n. 6/1989.

#### **ART. 29 - DISCIPLINA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

1. Il Documento di Piano (DdP) individua nelle tavole grafiche gli ambiti territoriali soggetti a trasformazione (AT - *Ambiti di Trasformazione*).
2. Le "Schede degli ambiti di trasformazione" allegate alle presenti norme hanno valore di linea guida per la fase di pianificazione attuativa di ogni ambito di trasformazione. I parametri riportati nelle schede hanno valore prescrittivo ad eccezione dei valori della superficie territoriale che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi.
3. I soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all'uso pubblico aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi e secondo quanto contenuto nelle schede attuative del singolo ambito.
4. In assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di mancato loro accordo, l'Amministrazione comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della Legge 1150/42 proponendo un piano di lottizzazione d'ufficio.
5. I progetti attuativi degli ambiti di trasformazione potranno prevedere una collocazione diversa per gli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ovvero per le opere di urbanizzazione, qualora gli stessi fossero individuati graficamente sulle tavole del P.G.T., ad eccezione dei casi per i quali siano definiti obbligatori nella specifica scheda dell'ambito di trasformazione e previa espressa approvazione del Consiglio Comunale.
6. Per tutti gli ambiti di trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, può essere prevista una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, aggiuntiva alla dotazione minima disciplinata dalle presenti norme, in favore dell'Amministrazione Comunale. Tale quota aggiuntiva (denominato "**standard di qualità aggiuntivo**") sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica, così come definito dall'art. 8, comma 2 della LR 12/2005 e s.m. e i.
7. Il contenuto della negoziazione verterà sui seguenti parametri:
  - cessione di aree in favore dell'Amministrazione Comunale;
  - realizzazione e cessione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale anche esterne al perimetro degli ambiti su indicazione dell'Amministrazione Comunale;

- finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale anche esterne al perimetro degli ambiti mediante contributo diretto.
8. Il comune di Savio dell'Adamello ha individuato un solo ambito di Trasformazione di carattere residenziale. Per tale ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.
9. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume procapite distinte, come segue:
- a) per edifici con tipologia edilizia a unità abitativa singola: 200 mc/ab.;
  - b) per edifici con tipologia a blocco edilizio: 100 mc/ab.;
10. Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:
- a) residenza: 30,00 mq/ab. (di cui:
    - almeno 5,00 mq/ab. destinati a parcheggio con accesso da strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico;
    - almeno 8,00 mq/ab. destinati a parcheggio se serviti da spazio di manovra dedicato in esclusiva);
  - b) residenza turistica: 100% slp;
  - c) direzionale: 100% slp;
  - d) esercizi di vicinato: 100% slp;
  - e) medie strutture di vendita: 100% slp;

**11. Servizi pubblici di qualità**

S'intende la quota aggiuntiva di servizi pubblici in cessione finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

Tale tipologia di servizio può essere costituita:

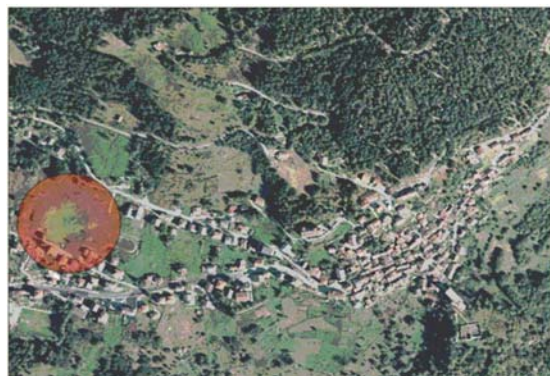
- a) dalla sola cessione delle aree;
- b) dalla cessione d'aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
- c) dalla sola realizzazione d'opere d'urbanizzazione eseguite su aree destinate a servizi pubblici;
- d) dalla corresponsione di somme in denaro da impegnare nella realizzazione di opere pubbliche inserite nel piano triennale delle opere ed eseguite direttamente dall'Amministrazione Comunale.

## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 01**

**DESTINAZIONE ASSEGNATA** : RESIDENZIALE

**SOTTO AMBITI** : 3 UNITA' MINIME DI INTERVENTO

**ESTENSIONE LOTTO** : 21.800 MQ (16.900 MQ DI NUOVA TRASFORMAZIONE E 4.900 MQ GIÀ DESTINATI A PA RESIDENZIALE NEL VIGENTE PRG E RICONFERMATI)



**LOCALIZZAZIONE**: L'AREA È SITUATA AD OVEST DEL TERRITORIO URBANIZZATO DEL COMUNE DI SAVIORE DELL'ADAMELLO, RAGGIUNGIBILE DA VIA PADRE MARCOLINI ED INTERCLUSA DA LOTTI EDIFICATI ESISTENTI AD EST.

**CONFORMAZIONE E UTILIZZAZIONE**: LA MORFOLOGIA DELL'AREA SI PRESENTA REGOLARE ED IN LEGGERO DECLIVIO; L'ATTUALE UTILIZZAZIONE È A PRATO.

**CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA**: L'AREA È SOGGETTA A CLASSE DI SENSIBILITÀ 3 (SENSIBILITÀ PAESISTICA MEDIA).

**ZONIZZAZIONE PTC PARCO REGIONALE DELL'ADAMELLO**: L'AREA È RICOMPRESA NELLE ZIC - ZONE DI INIZIATIVA COMUNALE.

**CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA**: L'AREA È SOGGETTA A CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA 3 (FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI). ALL'INTERNO DELL'AREA È PRESENTE UNA PORZIONE CLASSE 4 (FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI) DI RISPETTO DEL RETICOLO IDRICO MINORE.

**OBIETTIVO PROGETTUALE**: IL COMPARTO È DESTINATO A PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED A VERDE PUBBLICO NELLA PARTE SOGGETTA A VINCOLO. LA CONFORMAZIONE DEL COMPARTO EDIFICABILE COSTITUISCE UN ELEMENTO DI RICUCITURA URBANA (COMPLETAMENTO EDILIZIO) TRA LOTTI RESIDENZIALI GIÀ EDIFICATI CON INTERVENTI DIRETTI, QUINDI NON ORGANIZZATI IN UN PROGETTO OMOGENEO.

**STRUMENTO OPERATIVO**: L'INTERO AMBITO DI TRASFORMAZIONE SARÀ SUDDIVISO IN TRE SOTTOCOPARTI DENOMIATI (UMI – UNITÀ MINIME DI INTERVENTO), AL FINE DI OTTENERE UN BUON LIVELLO DI "ATTUABILITÀ" DA PARTE DEI SOGGETTI INTERESSATI.

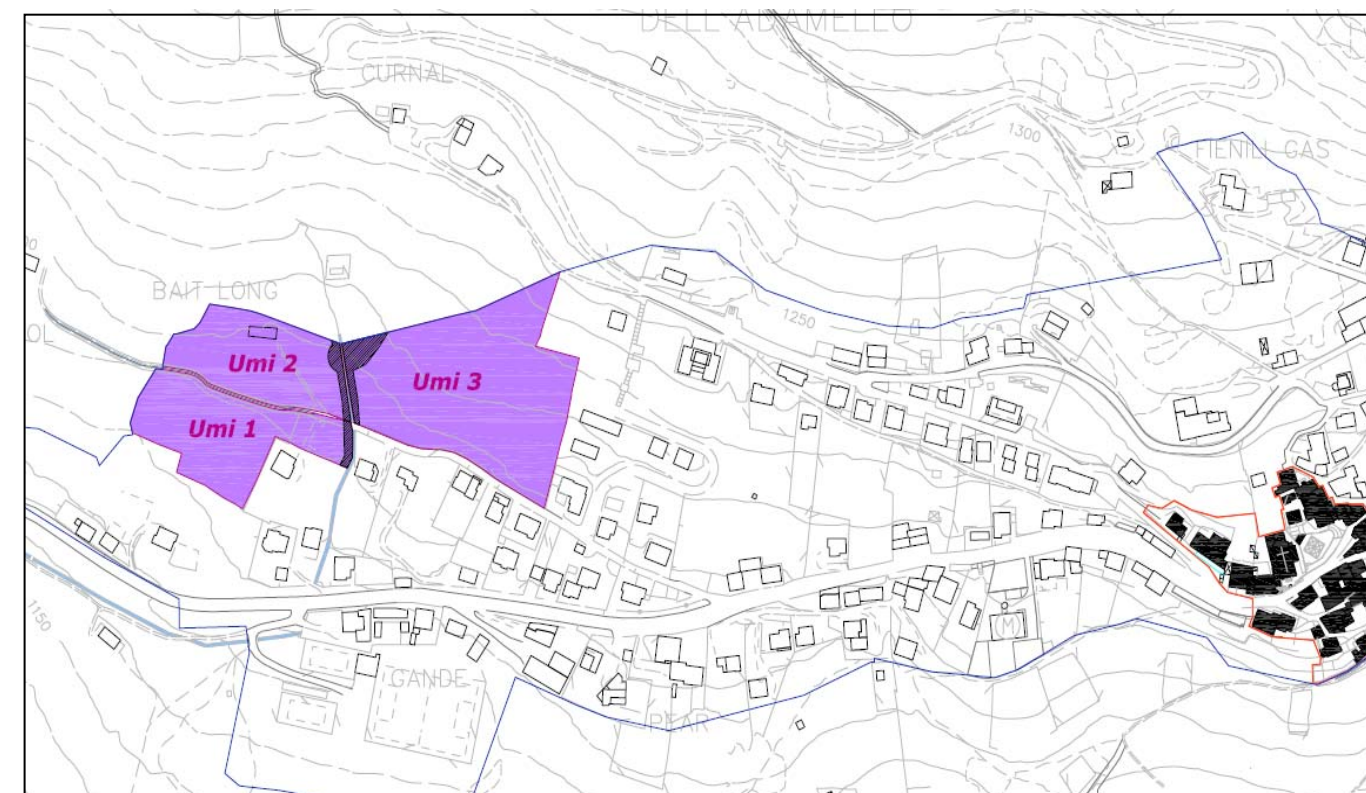
**MODALITÀ ATTUATIVE**: PIANO ATTUATIVO

**VOLUMETRIA ESTENSIBILE**: 8.720,00 MC

**IT**: 0,4 MC/MQ

**TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE**: UNI-BIFAMILIARE (200 MC/AB)

**CALCOLO DEGLI ABITANTI TEORICI INSEDIABILI**  
8.720,00 MC / 200 MC/AB = 43 ABITANTI TEORICI INSEDIABILI.







## 1. Parametri edilizi - UMI 1

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	-
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	-
	Volume predefinito		mc	1.960
Slp	Utilizzazione Fondiaria (UF)		mq/mq	-
	Utilizzazione Territoriale (UT)		mq/mq	-
	Utilizzazione predefinita		mq	-
Superficie coperta	Rapporto di copertura		mq/mq	-
	Copertura predefinita		mq	-
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza (H)	Minima		m	
	Massima	Ultimo solaio orizzontale	m	6,00
		Ultimo solaio inclinato*	m	7,00

## Parametri edilizi - UMI 2

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	-
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	-
	Volume predefinito		mc	2.480
Slp	Utilizzazione Fondiaria (UF)		mq/mq	-
	Utilizzazione Territoriale (UT)		mq/mq	-
	Utilizzazione predefinita		mq	-
Superficie coperta	Rapporto di copertura		mq/mq	-
	Copertura predefinita		mq	-
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza (H)	Minima		m	
	Massima	Ultimo solaio orizzontale	m	6,00
		Ultimo solaio inclinato*	m	7,00

## Parametri edilizi - UMI 3

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	-
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	-
	Volume predefinito		mc	4.280
Slp	Utilizzazione Fondiaria (UF)		mq/mq	-
	Utilizzazione Territoriale (UT)		mq/mq	-
	Utilizzazione predefinita		mq	-
Superficie coperta	Rapporto di copertura		mq/mq	-
	Copertura predefinita		mq	-
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza (H)	Minima		m	
	Massima	Ultimo solaio orizzontale	m	6,00
		Ultimo solaio inclinato*	m	7,00

\*altezza riferita al punto medio del solaio al suo intradosso tra l'imposta e il colmo

## 2. Distanze

Da:	PIANO ATTUATIVO		PERMESSO DI COSTRUIRE	note
	Esterni al comparto	Interni al comparto		
confini	Pari a H/2, mai < 5,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5,00 o come da convenzione	La distanza viene ridotta a mt. 0 nel caso di medesima proprietà.
edifici	Pari a H, mai < 10,00	Secondo P.A.	Pari a H, mai < 10,00 o in aderenza	
strade	Allineamento oppure secondo DM 2/4/68	Secondo P.A.	5 mt fatto salvo deroghe imposte dall'A.C. per allineamento	

1. E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine nel caso di fabbricati aventi le medesime caratteristiche architettoniche e realizzati contemporaneamente, oppure venga stipulata convenzione con il confinante per l'edificazione in confine. Sono fatti salvi i disposti del DL 30.04.1992 n. 285 e del DPR 16.12.92 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.
2. in caso di sopralzo o demolizione e ricostruzione fedele è consentito il mantenimento delle distanze e dei distacchi esistenti qualora siano inferiori a quelli previsti per l'ambito, nel rispetto comunque delle distanze minime stabilite dal Codice Civile.
3. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.

## 3. Recinzioni

E' ammessa la recinzione d'aree prospicienti spazi pubblici mediante muri realizzati in pietra a vista o intonacati al rustico e, verso il fronte stradale, non superando l'altezza di m. 1,00 rispetto alla quota stradale. Potrà essere previsto per la parte superiore una recinzione con superficie trasparente non superiore a 1,00 mt.

Sono possibili recinzioni metalliche in sicurezza e che si intonino con le caratteristiche paesistico ambientali del contesto. Tali recinzioni possono essere inserite su un cordolo o muretto alto massimo 1,00 cm e comunque per una altezza massima totale pari a 2,00 mt.

E' sempre vietato l'uso di filo spinato.

In caso di piano naturale di campagna non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni.

I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 5 m. riducibili a 1 m. con cancello dotato di apertura radiocomandata e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi.

## 4. Muri di sostegno

Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt. 1,20.

### Altezza muri di sostegno

- verso confini privati: con altezza massima di 3,00 mt con possibilità di deroga in caso di necessità oggettive e circostanziate.

## 5. Parcheggi pertinenziali

Riferimenti di legge: L 122/89 - Parte II, Titolo IV, Capo II della LR 12/05.

L'applicazione del parametro minimo di 1 mq ogni 10 mc dovrà in ogni modo garantire la dotazione minima (5x2,5) di un posto auto ogni alloggio.

## 6. Percentuale di lotto a verde

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra

naturale e nuovo strato di vegetazione. In tale aree non è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato ai sensi dell'art. 9 della L 122 del 24.03.1989 per la porzione in supero del rapporto 1/10 mq/mc.

## **7. Altre norme e prescrizioni particolari**

1. E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (ripostigli, box, legnaie, ecc..) esterni al perimetro dell'edificio principale sempre in seguito a DIA o permesso di costruire. Si precisa che l'edificazione di accessori alla residenza è rilevante ai fini dei distacchi fra gli edifici.  
E' ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa apposita convenzione sottoscritta. Il volume degli accessori dovrà essere sommato al volume dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'indice fondiario previsto.  
Tali fabbricati accessori dovranno essere realizzati secondo le tipologie predefinite allegate alla normativa del Documento di Piano (allegato 2).
2. La realizzazione di edifici accessori per il ricovero di animali da cortile dovrà rispettare le normative specifiche del T.L.I.T. della Regione Lombardia Titolo III, capitolo 10, punto 3.10.10.
3. E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali all'edificio insistente sul lotto.
4. Nel rispetto delle norme di codice civile la posa in opera di piccoli manufatti (arredi da giardino) non necessitano di preventiva autorizzazione ma rimangono vincolati alla preventiva comunicazione all'amministrazione comunale almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori.
5. In tutto l'ambito deve essere rispettato l'articolo "*Norme per l'installazione di impianti fissi per telecomunicazione e/o ricezione radiotelevisiva e installazione di impianti di condizionamento ed altri apparecchi tecnologici*".
6. i corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.
7. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art.10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.

## **8. Criteri di negoziazione**

### **Determinazione del valore delle opere compensative**

1. Considerata l'entità del progetto di trasformazione non si ritiene di determinare contributi compensativi aggiuntivi. Non essendo prevista la negoziazione, verranno applicati i normali oneri di concessione.

## **Allegato 1:**

### **Documento di piano.**

**A\_01 DDP** – RELAZIONE

**A\_02 DDP** – NTA

**A\_01 PPC** – RELAZIONE

**A\_02 PPC** – INDIRIZZI

**T\_01 PPC** – CARTA COMPONENTI PAESAGGIO

**T\_02 PPC** – CARTA SINTESI CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGIO

**T\_03 PPC** – CARTA CLASSI FINALI

**T\_04 PPC** – CARTA CONFRONTO CLASSI FINALI E PTCP/PTC

**T\_01 DDP** – COROGRAFIA

scala 1:25.000

**T\_02 DDP** – MAPPATURA RICHIESTE CITTADINI

scala 1: 5.000

ESTRATTO DAL P.T.C.P.

**T\_03a DDP** – INQUADRAMENTO TAVOLA STRUTTURA DI PIANO

scala 1: 25.000

**T\_03b DDP** – INQUADRAMENTO TAVOLA AMBIENTE E RISCHI  
ATLANTE DEI RISCHI IDRAULICI E IDROGEOLOGICI

scala 1: 25.000

**T\_03c DDP** – INQUADRAMENTO TAVOLA AMBIENTE E RISCHI  
CARTA INVENTARIO DEI DISSESTI

scala 1: 25.000

**T\_03d DDP** – INQUADRAMENTO TAVOLA PAESISTICA

scala 1: 25.000

**T\_03e DDP** – INQUADRAMENTO TAVOLA RETE ECOLOGICA

scala 1: 25.000

**T\_03f DDP** – INQUADRAMENTO TAVOLA SIC

scala 1: 25.000

**T\_04 DDP** – INQUADRAMENTO PTC PARCO DELL'ADAMELLO

scala 1: 15.000

**T\_05 DDP** – DINAMICA DELLA CRESCITA URBANA CON  
INDIVIDUAZIONE DELLE SOGLIE STORICHE

scala 1: 5.000

**T\_06 DDP** – TAVOLA DELLA MOBILITA' INQUADRAMENTO

scala 1: 10.000

**T\_07a DDP** – IL SISTEMA DEI VINCOLI AMMINISTRATIVI E  
IDROGEOLOGICI

scala 1: 5.000

**T\_07b DDP** – IL SISTEMA DEI VINCOLI PAESAGGISTICI

scala 1: 5.000

**T\_08 DDP** – INDIVIDUAZIONE, CLASSIFICAZIONE E  
DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

scala 1: 500

**T\_09 DDP** – TAVOLA DIMENSIONAMENTO DI PIANO

scala 1: 5.000

**T\_10 DDP** – TAVOLA DEL CONSUMO DI SUOLO

scala 1: 5.000

**T\_11 DDP** – TAVOLA DELLE STRATEGIE DI PIANO

scala 1: 5.000

**T\_12 DDP** – ZONIZZAZIONE ACUSTICA

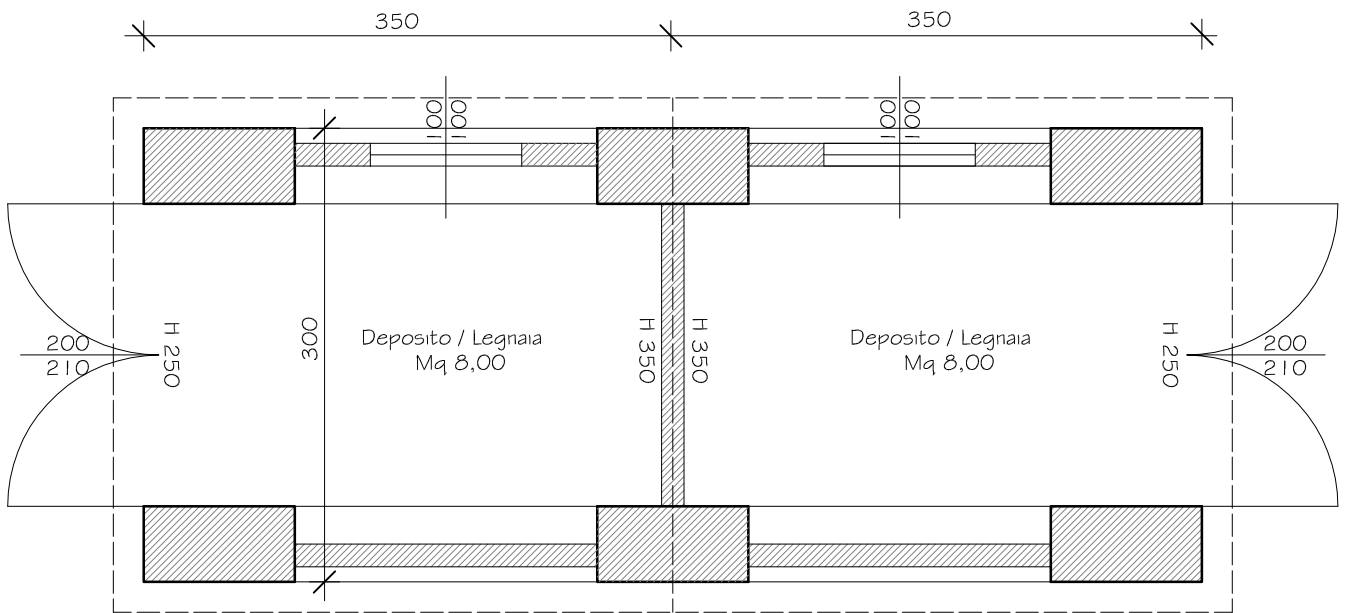
scala 1: 5.000

**Allegato 2:**

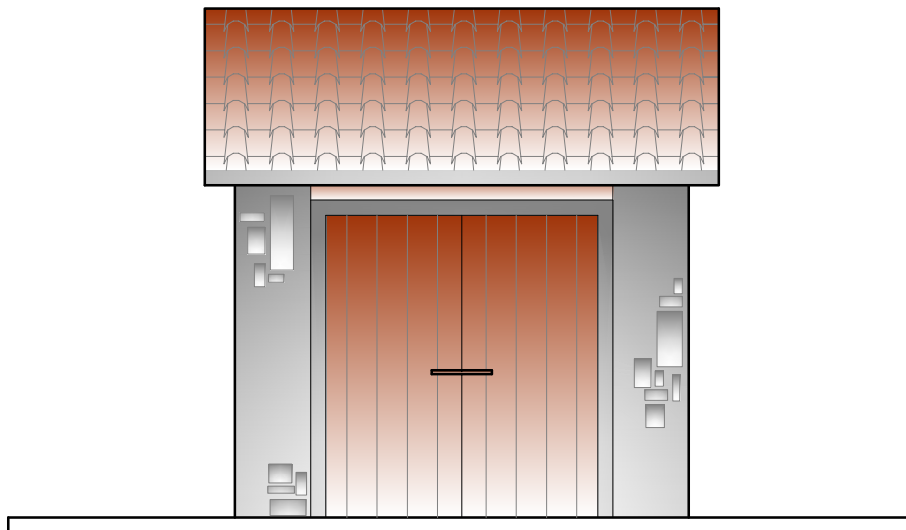
**Schemi legnaie e depositi**

# TIPOLOGIA LEGNAIA D:

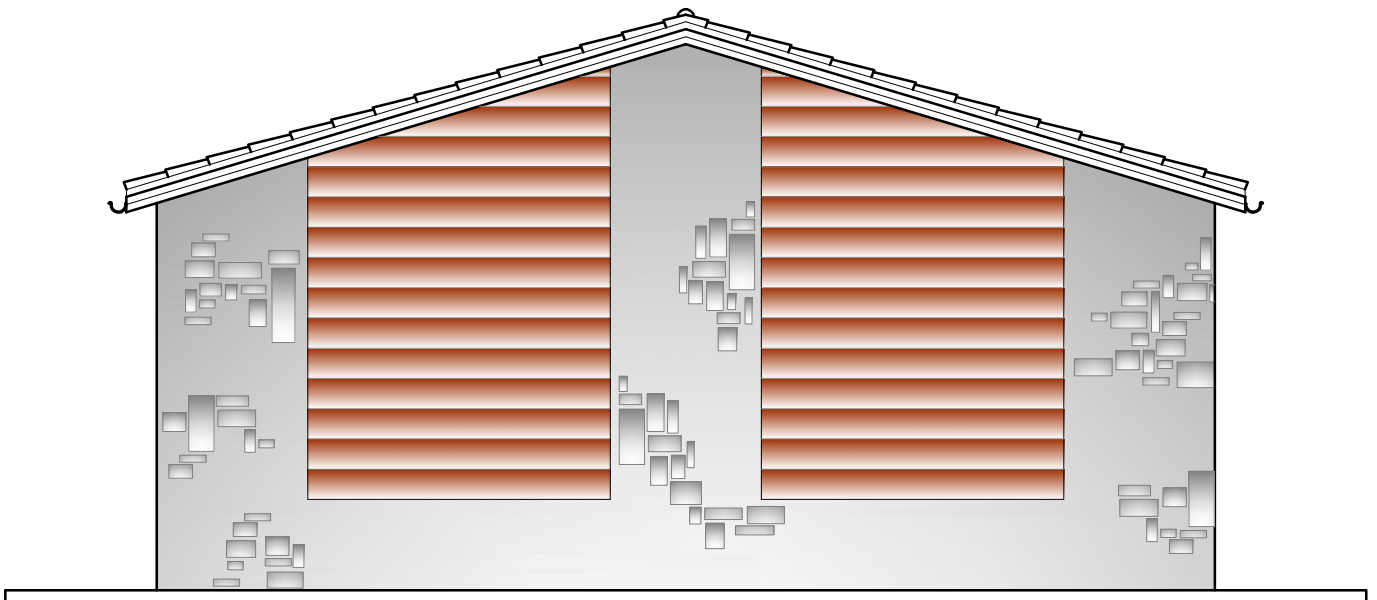
SCALA 1:50

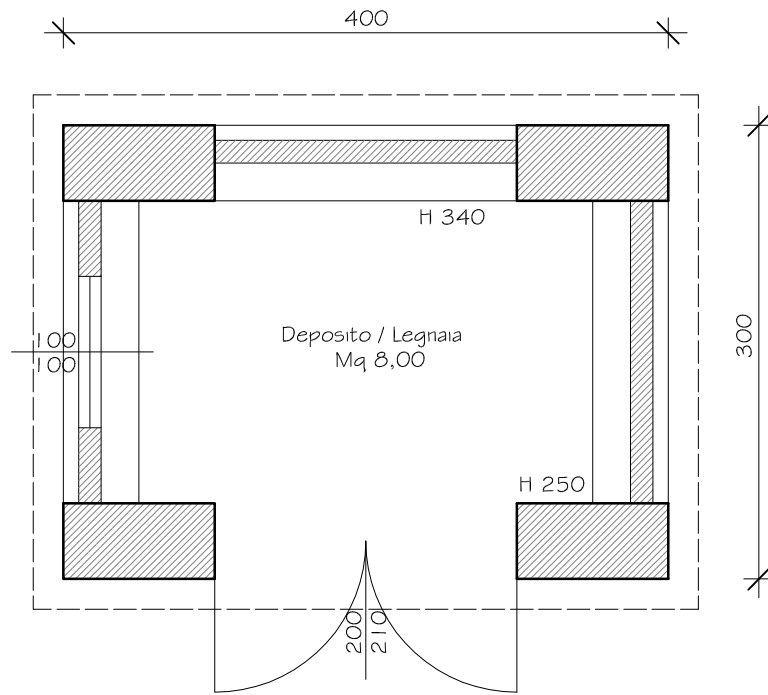


PROSPETTO FRONTALE

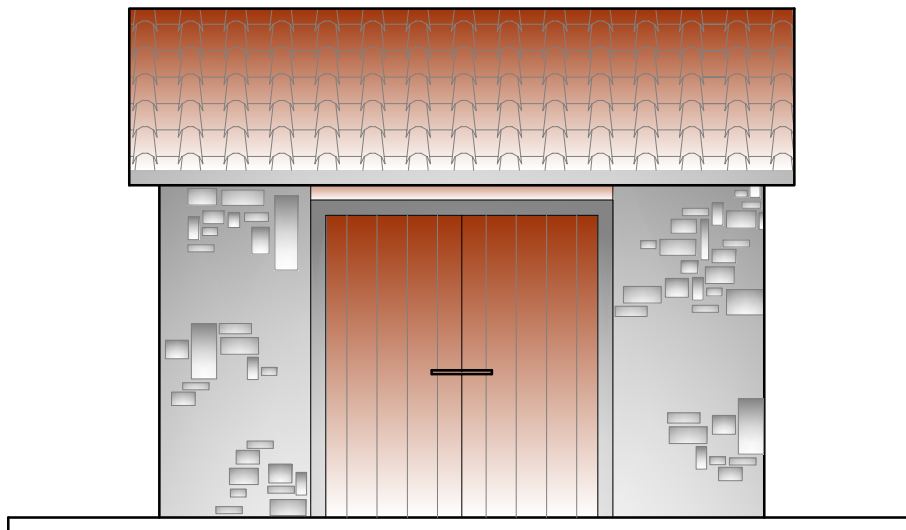


PROSPETTO LATERALE

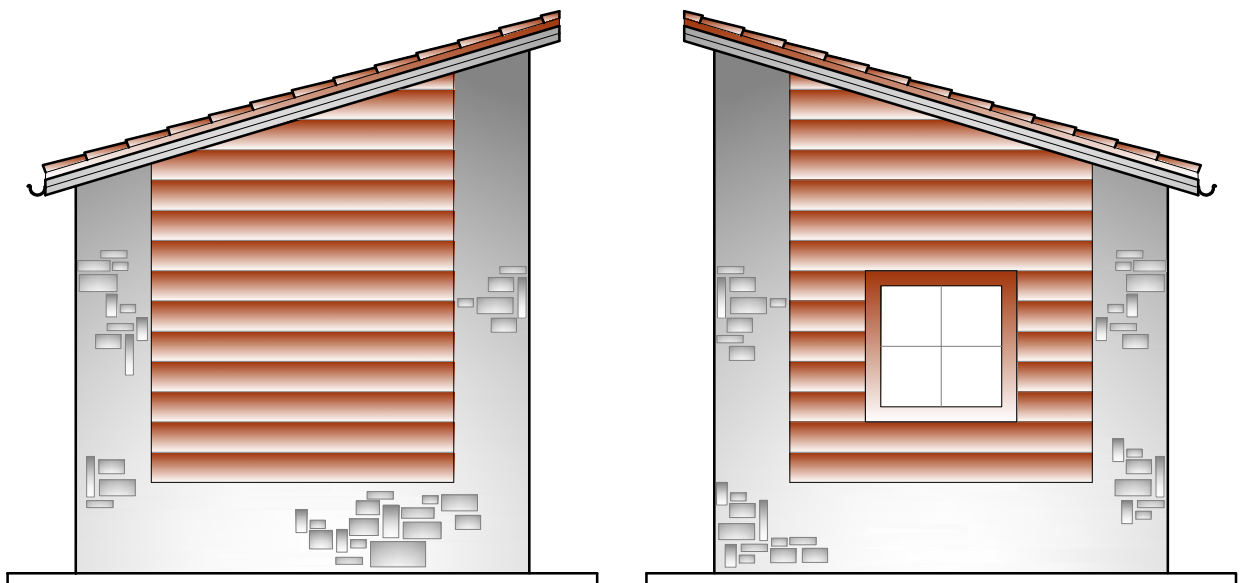




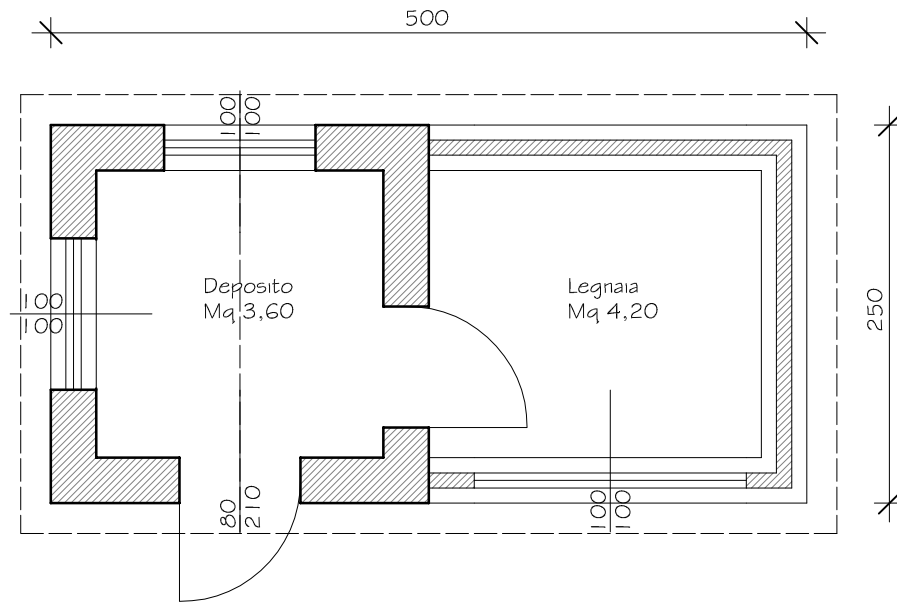
PROSPETTO FRONTALE



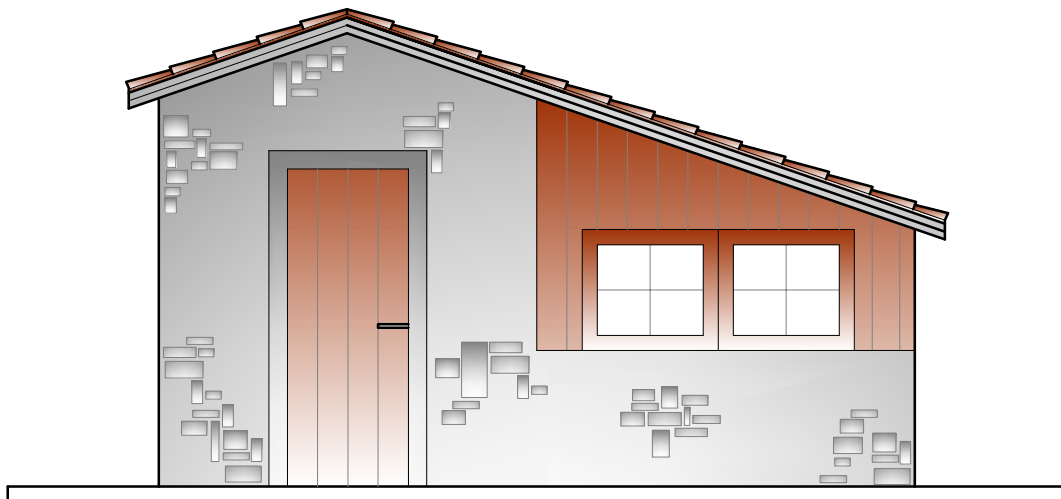
PROSPETTI LATERALI



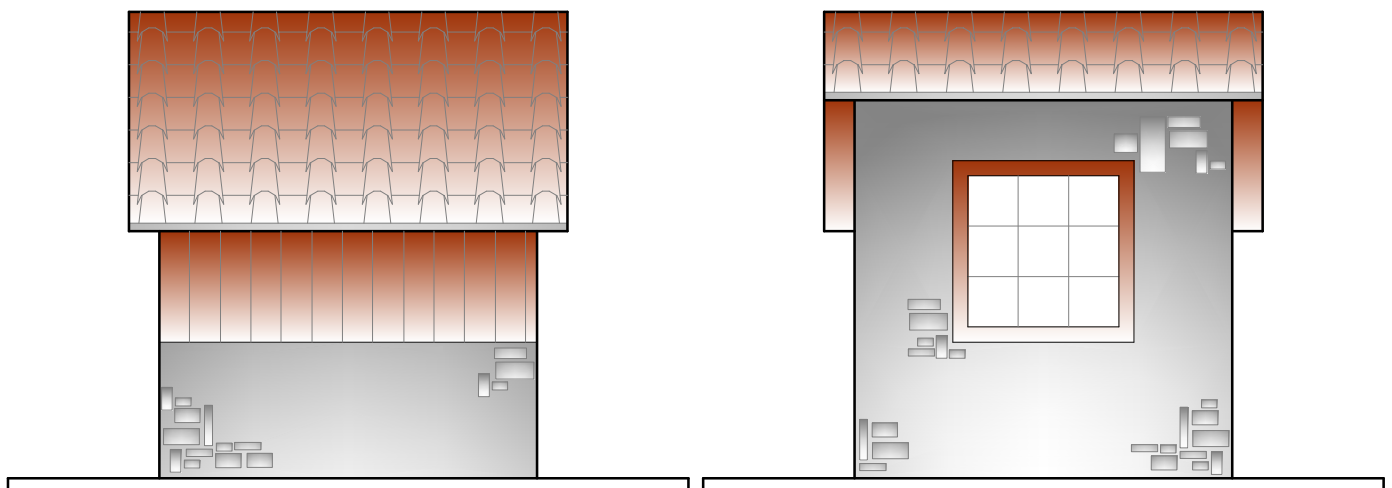


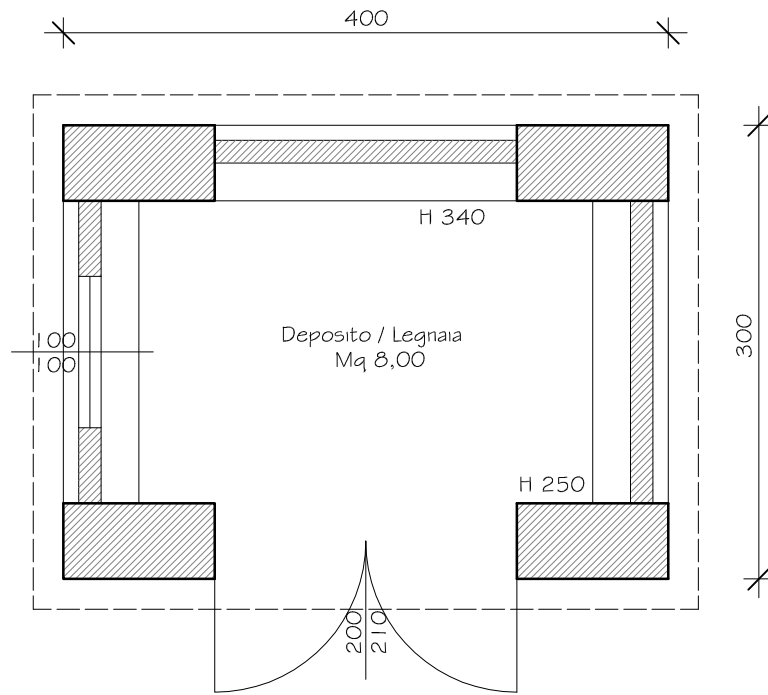


PROSPETTO FRONTALE

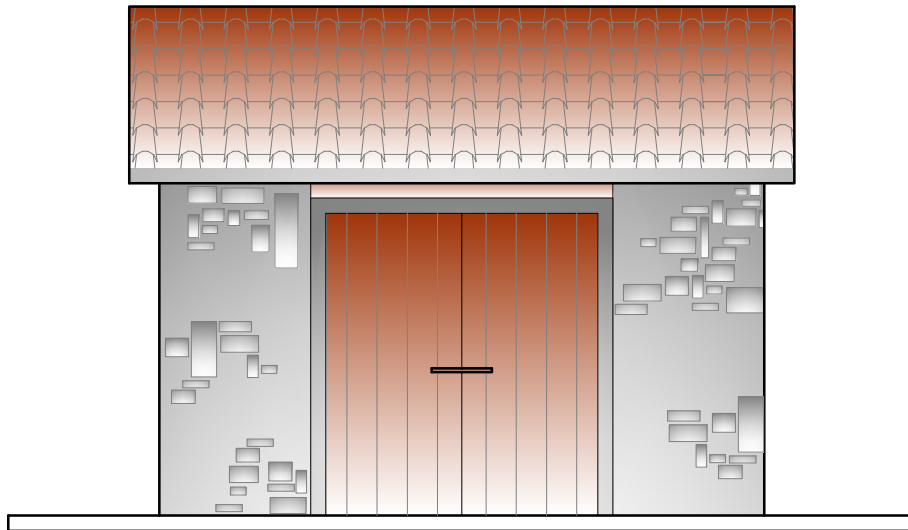


PROSPETTI LATERALI

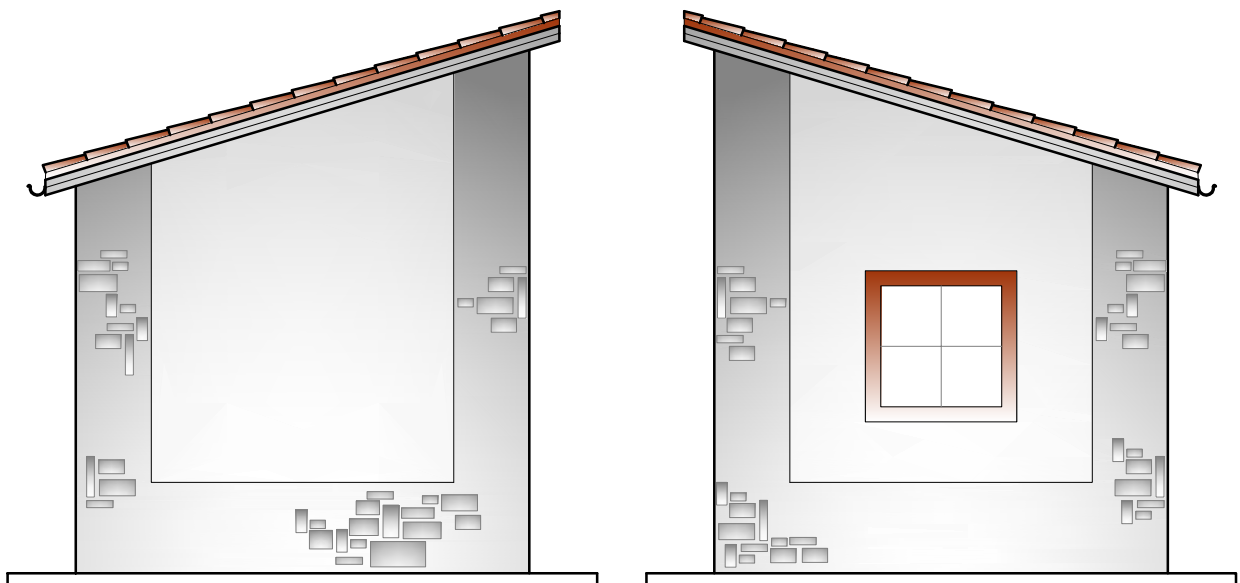


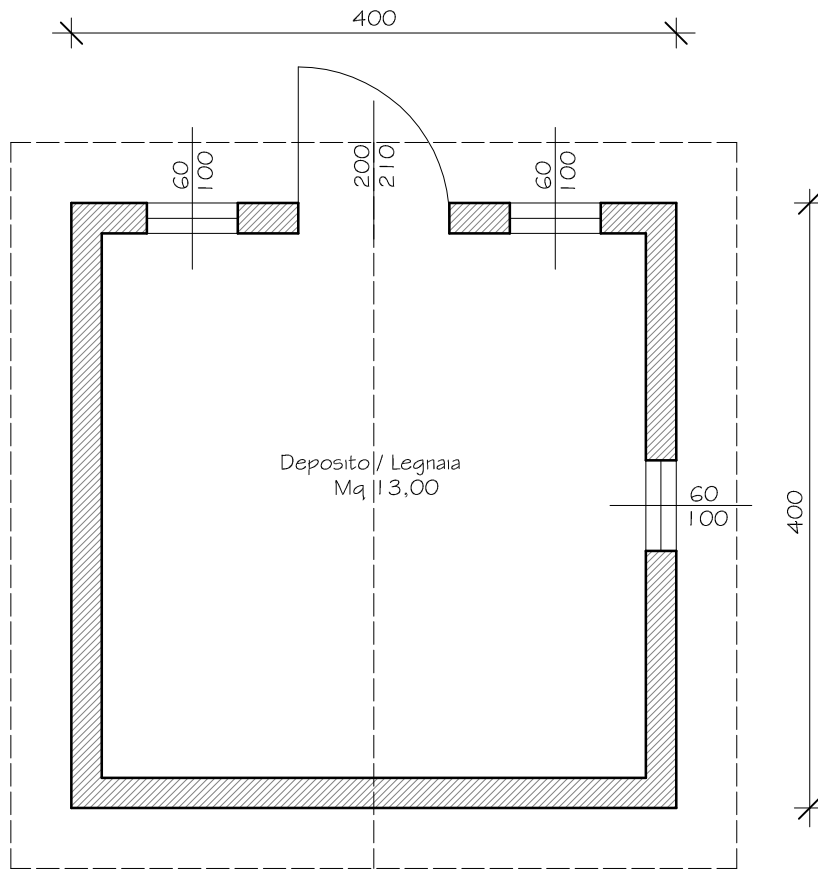


PROSPETTO FRONTALE

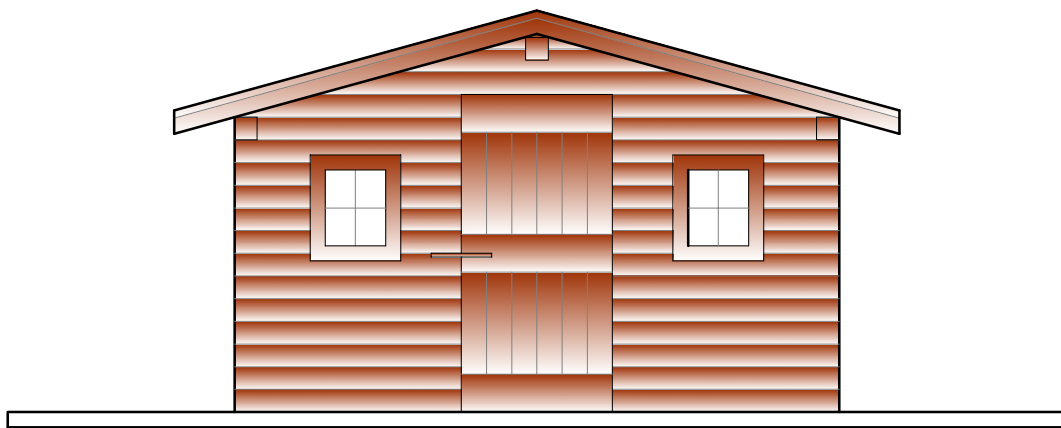


PROSPETTI LATERALI





PROSPETTO FRONTALE



PROSPETTO LATERALE

