

## **DOCUMENTO DI PIANO**

### **NORME TECNICHE VARIANTE 1 – Aprile 2018**

### **AGGIORNATE A SEGUITO ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE AL PIANO ADOTTATO**

## **INDICE GENERALE**

<b>TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
1.1. Contenuti e finalità del Documento di Piano .....	4
1.2. Rinvio a disposizioni di Legge e di Piano, difformità e contrasti tra disposizioni.....	4
1.3. Efficacia del documento di piano – prescrizioni, direttive, indirizzi.....	4
1.4. Esame dell'impatto paesistico dei progetti .....	5
1.5. Componente geologica, idrogeologica e sismica .....	5
1.6. Criterio della perequazione per comparti.....	5
1.7. Criterio della compensazione.....	5
1.8. Registro dei diritti edificatori.....	6
1.9. Criterio dell'incentivazione .....	6
1.10. Criterio della premialità .....	7
1.11. Trasferimento volumetrico .....	8
<b>TITOLO 2. DESTINAZIONI D'USO.....</b>	<b>9</b>
2.1. Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni .....	9
2.2. Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie .....	11
2.3. Fabbisogno d'aree per servizi in relazione ai mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere .....	12
<b>TITOLO 3. DEFINIZIONI E INDICI .....</b>	<b>13</b>
3.1. Definizione degli interventi edilizi .....	13
3.2. St = Superficie territoriale (mq) .....	13
3.3. Sf = Superficie fondiaria (mq) .....	13
3.4. Itm = Indice territoriale di zona (mc/mq) .....	13
3.5. Utm = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq) .....	13
3.6. Ifm= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) .....	13
3.7. Ufm = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq) .....	13
3.8. IfM= Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq).....	13
3.9. ITM= Indice di fabbricabilità territoriale massima (mc/mq) .....	13
3.10. UfM = Indice di utilizzazione fondiaria massima (mq/mq) .....	14
3.11. Sc = Superficie coperta (mq).....	14
3.12. Rc = Rapporto di copertura (%) .....	14
3.13. Sp = Superficie permeabile (mq).....	14
3.14. P = Rapporto di permeabilità (%) .....	14
3.15. S.I.p. = Superficie lorda di pavimento (mq) .....	14
3.16. Superficie non residenziale (Snr) .....	16
3.17. Superficie utile abitabile (Su) .....	16
3.18. Volume (V) .....	16
3.19. Altezza dei fabbricati (H) (m).....	16

<b>3.20. SV(mq) - Superficie di vendita</b> .....	16
<b>3.21. U1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria</b> .....	16
<b>3.22. U2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria</b> .....	17
<b>3.23. Distanze</b> .....	17
<b>3.23.1. Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico (ml)</b> .....	17
<b>3.23.2. Df = Distanze minima tra fabbricati (ml)</b> .....	17
<b>3.23.3. Ds = Distanza minima del fabbricato dalle strade (ml)</b> .....	17
<b>3.24. Aree di pertinenza</b> .....	18
<b>3.25. Altre definizioni</b> .....	19
<b>TITOLO 4. INDIVIDUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b> .....	<b>22</b>
<b>4.1. Standard qualitativo</b> .....	<b>23</b>

## **TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **1.1. Contenuti e finalità del Documento di Piano**

Il Piano di Governo del Territorio è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Il Documento di Piano dichiara gli obiettivi generali da perseguire per l'assetto del territorio comunale in coerenza al territorio esteso e definisce le strategie efficaci per il conseguimento dei medesimi.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli; tutte le previsioni attinenti ad aree private ivi riportate, pertanto, divengono efficaci in termini di conformazione dei diritti privati, attraverso il Piano dei Servizi ed il Piano delle regole, ovvero mediante gli atti di programmazione negoziata o piani attuativi approvati ai sensi di legge o permessi di costruire convenzionati.

Le norme del documento di Piano riguardano:

- indicazioni urbanistiche di carattere generale;
- disposizioni di indirizzo e per il coordinamento del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
- disposizioni per gli strumenti attuativi del PGT;
- disposizioni per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione individuati.

Considerato che il Comune ha una popolazione superiore ai 2.000 abitanti, il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

### **1.2. Rinvio a disposizioni di Legge e di Piano, difformità e contrasti tra disposizioni**

La disciplina in materia di governo del territorio non trattata dalla presenti norme è rinviata a:

- gli altri strumenti che compongono il PGT (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti comunali di pianificazione di settore, ai regolamenti comunali;
- gli strumenti sovracomunali di pianificazione per le materie di specifica competenza;
- i piani sovracomunali di settore;
- le disposizioni di leggi statali e regionali.

In caso di incompatibilità tra le norme del Documento di Piano e disposizioni legislative statali e regionali si considerano prevalenti queste ultime.

In caso di difformità fra i contenuti degli elaborati grafici del PGT e le presenti norme si considerano prevalenti queste ultime.

In caso di difformità fra le previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza di Piani di Settore si considerano prevalenti quelle di maggiore specializzazione

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in documenti diversi del PGT prevalgono quelle contenute nel Piano dei Servizi stante il carattere di pubblica utilità delle medesime.

In caso di contrasto tra il Documento di Piano e il Piano delle regole prevalgono le disposizioni contenute nel Piano delle Regole stante il carattere conformativo delle medesime.

### **1.3. Efficacia del documento di piano – prescrizioni, direttive, indirizzi**

La normativa seguente si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, agli strumenti attuativi ed ai Piani di Settore.

Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi ed i Piani di Settore si devono attenere e che riguardano quantità, localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano annette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano. Sono da intendersi come "prescrizioni" le definizioni della destinazione d'uso, i parametri e gli indici di edificazione previsti per gli ambiti di trasformazione e riportati nel Documento di Piano che devono essere recepiti nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

Direttive: indicano in termini generali le politiche che i piani attuativi ed i Piani di Settore devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano. Sono direttive per esempio i criteri di perequazione, di compensazione di incentivazione e di trasferimento volumetrico, le direttive di progetto per gli ambiti di trasformazione specificate nei criteri di intervento.

Indirizzi: sono l'insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione. Sono da intendersi tali gli indirizzi di progetto per gli ambiti di trasformazione specificate nei criteri di intervento.

#### **1.4. Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

Come previsto nella IV parte "esame paesistico dei progetti" delle norme paesaggistiche del PTRP, in tutto il territorio comunale, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

Il grado d'incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale

Elementi e forme architettoniche innovative espresse anche con tipologie di materiali contemporanei e sperimentali, sono favorite purché si inseriscano nel contesto circostante.

#### **1.5. Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Il Documento di Piano è integrato con lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica" secondo DGR n. 8/1556 del 22.12.2005) che definisce gli assetti del territorio a tale riguardo e, pertanto, le norme dettate da tale studio si intendono recepite dal Documento di Piano in quanto vengono adottate in pari data al PGT e costituiscono parte integrante del medesimo.

Le norme tecniche di attuazione geologiche, unitamente alla carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e alla carta dei vincoli, hanno carattere prevalente rispetto alle altre norme ed indicazioni contenute negli ulteriori atti del PGT.

#### **1.6. Criterio della perequazione per comparti**

In base a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 12/05 il Documento di Piano ha definito il seguente criterio: negli ambiti di trasformazione, nonché in quelli di completamento, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante da tale indice di edificabilità vengono individuate le aree ove dovrà essere concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

Negli elaborati grafici e nelle schede di dettaglio vengono indicate in quale delle suddette aree o parti di esse dovrà essere realizzata la volumetria consentita e di conseguenza quali saranno le residue aree che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi.

L'utilizzo dei volumi trasferiti e la cessione delle aree destinate a servizi avverrà mediante sottoscrizione di atto Notarile da registrarsi e poi da annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale.

#### **1.7. Criterio della compensazione**

Le aree destinate dal Piano dei Servizi per la realizzazione degli interventi d'interesse pubblico o generale, gravate da vincolo espropriativo, a seguito richiesta della proprietà, possono essere dotate, dalla Amministrazione Comunale, di diritti edificatori, liberamente commerciabili e trasferibili su aree edificabili previste dal PGT, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune.

Il diritto edificatorio assegnato stabilito in un apposito Regolamento Comunale dovrà tenere conto del volume dell'eventuale fabbricato insistente sulle aree suddette, calcolato vuoto per pieno fuori terra copertura compresa.

Verranno stabiliti in un regolamento comunale, in base alle tipologie dei terreni interessati, i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili.

L'utilizzo dei volumi trasferiti su aree edificabili non potrà determinare il superamento degli indici massimi previsti per tali ambiti.

L'utilizzazione dei volumi assegnati che verranno trasferiti su altre aree edificabili del territorio e la conseguente cessione delle aree destinate ai servizi, alla Amministrazione Comunale avverrà mediante atto Notarile da registrarsi e poi annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale.

### **1.8. Registro dei diritti edificatori**

Come previsto dal comma 4 dell'art. 11 dalla l.r.12/05 l'amministrazione istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori che dovrà essere sempre aggiornato e reso pubblico, mediante annotazione degli atti sottoscritti.

Alla richiesta del titolo abilitativo per ogni intervento si dovrà dimostrare:

- la titolarità dei diritti edificatori per cui si chiede l'edificazione.

Alla richiesta di titolo abilitativo l'Amministrazione comunale registra:

- le pertinenze fondiari dell'edificio su apposito registro delle aree;
- i diritti edificatori utilizzati su apposito registro dei diritti edificatori;
- le aree divenute prive di diritti edificatori per avvenuta cessione degli stessi.

Solo in caso di decadenza del titolo abilitativo non utilizzato, la pertinenza territoriale ed i diritti edificatori tornano ad essere utilizzabili.

### **1.9. Criterio dell'incentivazione**

Gli interventi che presenteranno, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia che offrano maggiori benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di SLP fino ad un massimo del 15%, ma nei limiti dell'indice fondiario massimo prescritto o, in alternativa, potranno usufruire di una riduzione degli oneri di urbanizzazione.

I criteri, da esplicitarsi con apposito regolamento comunale, prevedono la seguente modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, in relazione agli obiettivi conseguibili:

- per interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico, impiego di fonti di energia rinnovabile oltre gli obblighi di legge, interventi di edilizia bio-climatica si attribuisce un incremento fino al 15%;
- per gli interventi che prevedono la realizzazione d'opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, quali la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale quali filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore, si prevede un incremento fino al 15%;

Gli interventi nei quali verranno utilizzati tali incentivi dovranno essere attuati mediante atto da annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale, dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi da entrambe le parti, e dove si concorderà la presentazione di una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.

Il valore della polizza fideiussoria è pari all'ipotetico guadagno conseguito dall'operatore per la mancata acquisizione di volumetria mediante il ricorso al criterio della premialità di cui al successivo articolo 1.2.8, lettera b), secondo i parametri stabiliti dal Regolamento in vigore.

In caso d'inadempimento, che costituisce irregolarità edilizia e che deve essere accertato prima del rilascio del certificato di agibilità, la polizza medesima viene escussa, salvo che l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente.

Attraverso apposito regolamento comunale di attuazione, verranno stabiliti i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili per l'utilizzo della incentivazione

### **1.10. Criterio della premialità**

Negli ambiti ricadenti all'interno del perimetro dell'urbano consolidato, il Piano prevede per gli interventi finalizzati a migliorare il contesto edilizio una serie di premialità sotto forma di riduzione degli oneri concessori o di attribuzione di diritti volumetrici, in aggiunta a quelli fissati dal Piano e sempre nel rispetto dei limiti di edificabilità massimi consentiti.

L'attribuzione della premialità é comunque subordinata al riconoscimento di interesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi che possono beneficiare di "premiabilità" devono:

- a) essere tesi al miglioramento dell'ambiente costruito, mediante la demolizione di modesti manufatti pertinenziali (ad esempio legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli ecc... preesistenti alla data di adozione del PGT).
- b) prevedere rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli comunque dovuti, nel caso di riqualificazione o manutenzione straordinaria di infrastrutture e/o attrezzature pubbliche.
- c) prevedere la realizzazione di spazi a parcheggio da asservire ad uso pubblico perpetuo, direttamente accessibili da viabilità aperta a pubblico transito (e quindi esterni ad eventuali recinzioni) in misura superiore del minimo prescritto dalle presenti norme e di spazi per percorsi pubblici pedonali o ciclo pedonali e portici.
- d) prevedere interventi di recupero o la nuova apertura di attività economiche (artigianali di servizio, professionali, commerciali di vicinato e pubblici esercizi) negli ambiti del tessuto consolidato.
- e) prevedere nel tessuto del centro storico, la riqualificazione totale degli edifici comprese le facciate prospicienti spazi e luoghi pubblici o di corti storiche; nel caso di corti storiche, si potrà considerare, previo convenzionamento, l'utilizzo saltuario per manifestazioni di interesse pubblico.
- f) prevedere, l'abbattimento di manufatti fatiscenti o in grave stato di degrado sia strutturale che igienico all'interno del centro storico, come individuati nelle modalità di intervento alla lettera "D".
- g) realizzare, nelle zone industriali e/o commerciali, le coperture dei tetti con tecniche a verde.

La premialità potrà riferirsi unicamente a quei manufatti regolarmente assentiti e di cui sia dimostrata la legittimità.

Gli interventi nei quali verrà utilizzato il criterio di premialità dovranno essere attuati mediante rilascio di Permesso di Costruire subordinato a trascrizione e annotato nel registro dei

Diritti edificatori Comunale; in tale atto verranno esplicitati gli impegni assunti, e concordata la presentazione di una polizza fidejussoria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti.

Nel caso in cui si riscontrassero irregolarità edilizie negli interventi, la polizza medesima verrà utilizzata a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o oblativa, ove le irregolarità stesse non vengano rimosse direttamente e volontariamente da parte dei responsabili.

Attraverso apposito regolamento comunale di attuazione, verranno stabiliti i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili per l'utilizzo della premialità

### **1.11. Trasferimento volumetrico**

Viene incentivato il programma di creazione di "spazi liberi verdi" nell'edificato (all'interno del perimetro dell'urbano consolidato) mediante assenso al trasferimento in altra area edificabile del volume esistente e/o comunque di competenza di un'area, a fronte della apposizione su quest'ultima di un vincolo non edificandi, con obbligo di demolizione dell'eventuale fabbricato preesistente e di mantenimento di destinazione a verde.

Il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, è ammesso tra fondi ricompresi nei tessuti residenziali ricadenti nel TUC, nel rispetto dei limiti e parametri di ciascun tessuto.

Ai sensi dell'art. 5 della L. 106/2011 i negozi giuridici eventi ad oggetto diritti edificatori e crediti compensativi devono essere trascritti, pena l'inefficacia ai fini dell'ottenimento dei titoli ad edificandum.

## **TITOLO 2. DESTINAZIONI D'USO**

### **2.1. Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni**

Il PGT indica le destinazioni d'uso, intese come funzione o complesso di funzioni, ammissibili e quelle non ammissibili nei singoli edifici, ambiti o zone del territorio; è considerata principale la destinazione d'uso qualificante mentre è definita complementare od accessoria e compatibile la destinazione che rende possibile la principale o sia prevista a titolo di pertinenza o custodia.

Il mutamento delle destinazioni d'uso in atto è sempre ammesso, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, nonché nel rispetto delle indicazioni del PGT ed, in particolare, del Piano dei Servizi in ordine ai casi in cui tali mutamenti con opere edilizie comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

Sono considerate variazioni di destinazioni d'uso, quelle connesse o meno alla realizzazione di opere che si verificano tra le funzioni principali descritte nel presente articolo (R-A-I-T-C-RA-S).

Il PGT definisce proporzioni quantitative di destinazioni d'uso e limitazioni percentuali delle destinazioni d'uso ammissibili al fine di promuovere la qualità urbana e la polifunzionalità; pertanto le destinazioni funzionali eccedenti, tali proporzioni e limitazioni percentuali fissate, sono definite non ammissibili.

Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, nonché quelli approvati con piani urbanistici attuativi, devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

Nei "Criteri d'intervento negli ambiti di trasformazione" sono impartite specifiche prescrizioni per le destinazioni d'uso di ciascun ambito; pertanto, nei documenti presentati per l'approvazione dei permessi di costruire o dei piani attuativi conseguenti deve essere dimostrato il rispetto di tali prescrizioni e le convenzioni e/o atti d'obbligo devono includere l'impegno a tale osservanza.

Le destinazioni d'uso, ai fini dell'applicazione della specifica disciplina, vengono individuate secondo le classi funzionali di seguito elencate e descritte.

#### **R- residenza**

Abitazioni (aree ed edifici) compresi gli spazi accessori e di servizio (autorimesse pertinenziali e relativi spazi di manovra, locali tecnici, cantine, depositi, locali per biciclette e carrozzine) nonché spazi e attrezzature di uso collettivo inserite negli edifici residenziali; le attività professionali, qualora esercitate in singole unità ad uso promiscuo residenziale-lavorativo, con SLP non superiore al 50% della superficie lorda totale dell'unità stessa e nel limite massimo di 100 mq, sono considerate a tutti gli effetti appartenenti a questa classe.

#### **A-attività agricola**

Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento di animali, di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli; l'attività agrituristica, come definita dalla normativa vigente, rientra in questa classe.

#### ***A1 - residenza connessa all'agricoltura***

Abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda o comunque dei soggetti aventi titolo compresi gli spazi accessori e di servizio.

**A2 - attività agricola di allevamento**

Attività agricole prevalentemente orientate all'allevamento ed al commercio di bestiame vivo.

**A3 - attività agricola di coltivazione**

Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, eventualmente integrate da attività accessorie d'allevamento, alla loro lavorazione, conservazione e vendita.

**A4 - attività silvica**

Attività prevalentemente orientata alla cura e alla gestione dei boschi

**I- attività produttive del settore secondario**

Attività produttive industriali e artigianali del settore secondario, per la produzione e la trasformazione di beni e per la prestazione di servizi compresi le destinazioni d'uso per i relativi uffici, laboratori, spazi accessori e gli alloggi per i proprietari e/o per il personale di custodia.

**I 1- attività industriali**

Attività di produzione e trasformazione di beni di carattere industriale svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

**I2- attività artigianali**

Attività di produzione e trasformazione di beni di carattere artigianale generalmente svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria o in corpi di fabbrica dedicati.

**I3- attività di magazzinaggio e di autotrasporto**

Attività di deposito, magazzinaggio, stoccaggio e autotrasporto, anche a cielo scoperto, non direttamente connesse alla produzione delle merci prodotte e con esclusione di tutte le attività che comportino vendita al pubblico delle merci non prodotte. Le aree di deposito merci e beni all'aperto devono essere opportunamente mascherate da quinte a verde, con previsione già in sede di progetto.

**I4.a- attività artigianale di servizio non molesto**

Attività artigianali di servizio che non siano destinate alla produzione di merci ma al servizio della casa, delle persone, delle imprese, dell'automobile e delle attività urbane ed, in genere, che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività medesima e che non rechino disturbo in termini di rumore e di inquinamento atmosferico.

**I4b- attività artigianale di servizio molesto e di produzione**

Attività artigianali destinate alla produzione che a titolo esemplificativo comprendono attività come quella delle carrozzerie, officine di riparazione, falegnami, fabbri, verniciatori, tipografie ecc..

**T- attività terziarie**

Attività terziarie di produzione di servizi (direzionali, amministrative in genere, di servizio alle famiglie e alle imprese, centri di attività per il benessere fisico) comprese le relative pertinenze.

**T1 - attività terziarie di contesto**

Attività terziarie connaturate al contesto urbano con SLP inferiore a 150mq.

**T2 - medie attività terziarie**

Attività terziarie di medie dimensioni con  $150 < \text{SLP} < 500$

**T3 - grandi attività terziarie**

Attività terziarie di grandi dimensioni con  $\text{SLP} > 500\text{mq}$ .

**C- attività commerciali**

Le attività commerciali di vendita al dettaglio e all'ingrosso sono ripartite con riferimento al settore prevalente o ad entrambi i seguenti settori merceologici:

- a. alimentare
- b. non alimentare

**C1 - esercizi commerciali di vicinato**

Attività commerciali di vendita al dettaglio in piccole strutture con superfici di vendita  $S < 150$  (mq).

**C2 - medie strutture di vendita**

Attività commerciali di vendita al dettaglio in medie strutture con superfici di vendita  $150 < S < 1500$  (mq).

**C3 - grandi strutture di vendita**

Attività commerciali di vendita al dettaglio in grandi strutture con superfici di vendita  $S_v > 1500$ mq.

**C4 - centri commerciali**

Attività commerciale di vendita al dettaglio in medie o grandi strutture di vendita costituita da più esercizi commerciali in una struttura a destinazione specifica con infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

**C5 - attività di commercio all'ingrosso**

Attività commerciali di vendita all'ingrosso come definite dalla normativa vigente (art.4, primo comma, lettera a) del D.Lgs.114/98).

**C6 - pubblici esercizi di contesto**

Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri con capienza inferiore alle 200 persone che, generalmente, non richiedono fabbricati appositi o sono insediate in edifici destinati anche ad altri usi.

**RA- attività turistico ricettive**

Attività di pubblico esercizio specifiche quali attività alberghiere ed extra-alberghiere, pensioni e le attività per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri con capienza superiore alle 200 persone che, generalmente, richiedono con tipologia propria o sono insediate in edifici ad uso esclusivo.

**S- funzioni di servizio**

**S1 -funzioni di servizio pubblico**

Funzioni di servizio pubblico per i servizi alla persona, l'amministrazione, la cultura, lo sport e il tempo libero, il verde, la sosta

**S2 -funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale**

Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o di interesse generale che svolgono una funzione integrativa alle attrezzature e servizi pubblici e che possono essere conteggiati quali dotazioni urbanistiche nel Piano dei Servizi.

**S3 - impianti tecnologici**

Funzioni tecnologiche pubbliche, di uso e interesse pubblico o generale per lo smaltimento dei rifiuti e la depurazione, l'approvvigionamento di acqua, il collettamento dei reflui, la produzione e la distribuzione dell'energia, la distribuzione del gas, e altri come definiti dal Piano dei Servizi.

**S4 - residenza pubblica**

Abitazioni (aree ed edifici), compresi gli spazi accessori e di servizio, di edilizia pubblica agevolata e sovvenzionata.

**2.2. Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie**

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole, e alla normativa igienico sanitaria non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune.

Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1 del D.Lgs. 42/04 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, anche se non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono soggetti al conseguimento di titolo abilitativi.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono soggetti al conseguimento di titolo abilitativi.

I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, sono onerosi se la nuova destinazione d'uso determina un incremento di fabbisogno di dotazione di servizi, nonché nei casi previsti in combinato disposto dall'art. 10, comma 1, e art. 16 del Testo unico edilizia.

Come previsto dall'art. 51 della l.r.12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, che riguardano edifici adibiti a sede di esercizi commerciali di vicinato, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59,) non determinano un incremento di fabbisogno di dotazione di servizi

### **2.3. Fabbisogno d'aree per servizi in relazione ai mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere**

Il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e quelle compatibili ammesse, per ciascuna zona, è sempre possibile nei limiti indicati nelle presenti norme.

I mutamenti di destinazioni d'uso in adeguamento alla destinazione principale in aree a prevalenza residenziale soggette ad intervento diretto non comportano incrementi al fabbisogno di dotazione di servizi.

Comportano invece incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale i mutamenti di destinazioni d'uso di aree e di edifici:

a) attuati con opere edilizie, nei seguenti casi:

- conversione d'uso da residenza ad attività terziarie e/o commerciali. In tale caso il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura del 100% della SLP di cui, almeno il 50%, dovrà essere destinato a parcheggio;

- conversione d'uso da attività produttive industriali ad attività terziarie o commerciali. In tale caso il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura del 100% della SLP di cui, almeno il 50%, dovrà essere destinato a parcheggio.

b) attuati senza la realizzazione di opere edilizie nel caso in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato. In tale caso il maggiore fabbisogno è stabilito nelle norme indicate nel precedente paragrafo a).

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi.

In alternativa alla cessione dei servizi, Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire e delle opere da realizzare, nelle quantità di cui all'art. 1.3.7.4.bis delle NTA del PdR.

## **TITOLO 3. DEFINIZIONI E INDICI**

### **3.1. Definizione degli interventi edilizi**

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti, ai quali si fa espresso richiamo.

### **3.2. St = Superficie territoriale (mq)**

Per superficie territoriale si intende la superficie reale dell'area dimostrata mediante rilievo topografico, compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento indiretto mediante strumento urbanistico esecutivo, e comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

### **3.3. Sf = Superficie fondiaria (mq)**

E' la superficie reale dell'area dimostrata mediante rilievo topografico, destinata alla realizzazione degli interventi e costituisce pertinenza degli stessi, effettivamente utilizzabile ai fini dell'edificazione e che viene attuata a mezzo di intervento edilizio diretto; non comprende le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle zone pubbliche la Sf è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici o delle attrezzature, comprensiva degli spazi di parcheggio di uso pubblico.

### **3.4. Itm = Indice territoriale di zona (mc/mq)**

Esprime l'indice di zona, espresso in metri cubi di volume su metri quadrati di superficie territoriale, è l'indice da applicare alla superficie territoriale dell'ambito perimetrato per stabilire la capacità edificatoria ad esso riferita.

### **3.5. Utm = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)**

Esprime la superficie lorda di pavimento di zona ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

### **3.6. Ifm= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)**

Esprime il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria

### **3.7. Ufm = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

Esprime la superficie lorda di pavimento ammessa per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

### **3.8. IfM= Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq)**

Esprime il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria acquisibile solo attraverso all'applicazione dei criteri di compensazione, incentivazione, premialità e trasferimento volumetrico previsti dalle presenti norme.

### **3.9. ITM= Indice di fabbricabilità territoriale massima (mc/mq)**

Esprime il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale acquisibile solo attraverso all'applicazione dei criteri di compensazione, incentivazione, premialità e trasferimento volumetrico previsti dalle presenti norme.

### **3.10. UfM = Indice di utilizzazione fondiaria massima (mq/mq)**

Esprime la superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie fondiaria acquisibile solo attraverso all'applicazione dei criteri di compensazione, incentivazione, premialità e trasferimento volumetrico previsti dalle presenti norme.

### **3.11. Sc = Superficie coperta (mq)**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori (depositi, porticati, tettoie).

Sono escluse dal calcolo della Sc le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, semprechè abbiano una profondità non superiore a m. 1,50.

Negli insediamenti diversi da quelli abitativi, serbatoi ed impianti tecnologici all'aperto, nonché le scale di sicurezza aperte ma esterne all'edificio non concorrono al calcolo della superficie coperta. Gli aggetti, con sporgenza superiore ai m. 1,50, vengono computati per intero.

### **3.12. Rc = Rapporto di copertura (%)**

Rapporto massimo ammesso tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) espresso in percentuale

### **3.13. Sp = Superficie permeabile (mq)**

Superficie che deve essere lasciata libera e scoperta anche da serbatoi ed impianti tecnologici, per consentire il libero drenaggio delle acque nel sottosuolo. In base all'art. 3.0.0 del Regolamento di Igiene Tipo, è possibile, con l'ottenimento di una deroga dal parte del responsabile dell'ASL, adottare delle soluzioni particolari che permettano il raggiungimento degli obiettivi prefissati in termini di permeabilità.

La superficie drenante e scoperta dei fabbricati, da non adibire a posto macchina o deposito, dovrà essere conforme a quella stabilita dall'art. 3.2.3. del R.C.I. e gli autobloccanti in cemento tipo "prato armato" o similari sono da considerarsi filtranti al 50%, mentre gli autobloccanti in PVC sono da considerarsi filtranti al 100%;

è possibile inoltre considerare drenanti i manti in copertura vegetale delle solette dei piani interrati quando sia stato organizzato un sistema di convogliamento delle acque nel terreno naturale, utilizzando canali drenanti posti ad adeguata distanza dai manufatti al fine di garantire la salubrità del manufatto stesso

### **3.14. P = Rapporto di permeabilità (%)**

Rapporto minimo ammesso tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf).

### **3.15. S.l.p. = Superficie lorda di pavimento (mq)**

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sottosuolo, sottotetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

- Per i fabbricati residenziali e gli insediamenti terziari:

Sono escluse dal calcolo della SLP:

- a) spazi non interamente chiusi anche se coperti, manufatti quali logge, balconi , terrazzi coperti , altane, e porticati aperti su almeno due lati.
- b) qualora fuori terra o semi interrata, le autorimesse e gli spazi coperti a parcheggio fino alla concorrenza del minimo richiesto dalle presenti norme del piano delle Regole
- c) le autorimesse interrate;
- d) le superfici degli ambienti sottostanti i tetti con altezza media ponderale di piano inferiore a m 2,00 sprovviste di aperture finestrate verso l'esterno;
- e) qualora fuori terra o in semi interrato, le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, per un massimo del 10% della slp prevista/esistente;
- f) per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituiti da più di quattro alloggi, gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso; le superfici dei vani scala e ascensore, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani comuni;
- g) i locali completamente interrati o seminterrati, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, parcheggi, magazzini, depositi e locali di sgombero aventi altezza interna non superiore a m. 2,50;

Vengono calcolati limitatamente al 60%:

- h) le autorimesse e gli spazi coperti a parcheggio eccedenti al minimo richiesto dalle presenti norme
- i) le superfici degli ambienti sottostanti i tetti con altezza media ponderale di piano, compresa tra m 2,00 e m. 2,39;

- Per gli insediamenti industriali, commerciali, turistico ricettivi e a servizi:

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici i serbatoi e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- b) le superfici delle scale di sicurezza e degli impianti di sollevamento;
- c) gli spazi coperti a parcheggio fino alla concorrenza del minimo previsto dalle presenti norme;
- d) le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a spazi di servizio magazzini e depositi che non comportino permanenza di persone , ed aventi un'altezza inferiore a m. 2.50
- e) le superfici di tettoie aggettanti di profondità non superiore a m. 2.00

Vengono calcolati limitatamente al 60%:

- f) le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a spazi di servizio magazzini e depositi che non comportino permanenza di persone, e altezza compresa tra m. 2.50 e m. 2.99;
- g) le superfici di tettoie aventi caratteristiche diverse da quelle indicate al precedente punto e).

Per le sole strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 18 della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo" valgono inoltre le seguenti esclusioni (L.R. 7/2017, art. 2, comma 8):

- h) i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle previsioni e per il calcolo della superficie pertinenziale consumata dai fabbricati esistenti e di cui all'art 1.5.23.

### **3.16. Superficie non residenziale (Snr)**

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Le superfici non residenziali riguardano: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc, logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

### **3.17. Superficie utile abitabile (Su)**

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

### **3.18. Volume (V)**

Il volume delle costruzioni residenziali si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale. Per tutti gli edifici tale altezza é convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00 in quando l'altezza reale o la media della stessa non superi 3,99. In caso di altezze o medie di altezza superiori verrà conteggiata l'altezza reale. Eventuali soppalchi o oggetti intermedi non interrompono la misura delle altezze sopra definite. L'altezza viene definita misurando la distanza tra il piano di calpestio fino all'intradosso del piano superiore (la presenza di tetti a vista con orditura in travetti di legno tale misura è riferita al di sotto del travetto)

### **3.19. Altezza dei fabbricati (H) (m)**

E' l'altezza stabilita per l'ingombro massimo in altezza dei fabbricati.

Si determina misurando sia dalla quota di marciapiede della costruzione, che da quella naturale di campagna, nel punto più basso del perimetro del fabbricato, fino all'intradosso del punto più alto della copertura. E' escluso da detta misura dell'altezza il solo accesso a box interrati o seminterrati, per la parte degli stessi sottostante alla linea naturale del terreno.

### **3.20. SV(mq) - Superficie di vendita**

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/8 della SLP in base alla DGR n. 8/5054 del 4.07.07.

### **3.21. U1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria**

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

### **3.22. U2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria**

Superficie della aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.

### **3.23. Distanze**

Le distanze si calcolano a partire dalla sagoma determinata dalla Superficie coperta (Sc) e con il criterio del diametro del cerchio iscritto tra i punti più vicini da misurare.

#### **3.23.1. Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico (ml)**

La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico, per gli interventi di nuova costruzione, deve essere:

- minimo di metri 5, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificazione sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a m. 10,00 (art. 9 –D.M. 02.04.1968 n. 1444 e art. 17 L. 06.08.1967 n. 765);

La costruzione a confine è ammessa nei seguenti casi:

- a. qualora da atto convenzionale allegato alla richiesta del titolo abilitativi risulti convenzionata la possibilità dei confinanti di costruire in aderenza;
- b. si tratti di pertinenze e/o di costruzioni accessorie, ma nei limiti precisati all'art. 1.3.4 del PdR.
- c. solo a copertura di fabbricati esistenti senza creazione di nuovi frontespizi

Le costruzioni totalmente interrato, salvo il fronte d'accesso, non sono da computare al fine delle distanze tranne per quanto previsto dall'art. 1.3.4 delle presenti norme.

#### **3.23.2. Df = Distanze minima tra fabbricati (ml)**

La distanza minima tra le pareti di fabbricati prospicienti per le diverse zone omogenee sono stabilite dall'art.9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Nel centro storico per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle altre zone la distanza minima assoluta (Df) deve essere di m. 10,00 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; tale norma si applica anche quando una sola parete è finestrata.

Nel caso in cui il lotto attiguo risulti edificato con un edificio con pareti finestrate posto a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal presente piano, chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme dovrà tenere l'edificio ad una distanza con un minimo di m. 10,00.

Le distanze minime di 10,00 m. tra edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di Zona, sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà.

In ogni caso, dovranno altresì rispettare le distanze dalle strade.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche, purchè venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

#### **3.23.3. Ds = Distanza minima del fabbricato dalle strade (ml)**

E' la distanza - inderogabile - tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica od una vicinale aperta al pubblico transito e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a

partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50 sino al ciglio stradale. Per l'identificazione del confine stradale e per la fissazione delle correlative distanze e fasce di rispetto si assumono le definizioni e previsioni del codice della strada e del correlativo regolamento attuativo. Fuori dai tessuti storici, eventuali rampe devono mantenere un arretramento di tre metri dal ciglio stradale, mentre piscine, vasche ed altri serbatoi e, comunque, tutte le costruzioni interrato devono mantenersi ad una distanza di mt. 4,00 dal ciglio stradale. Ai fini delle presenti norme ed in conformità al Codice della strada, si definisce ciglio della strada 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 (parapetti, arginelle e simili).

Lungo le strade destinate al traffico autoveicolare, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti (art. 9, comma 3, D.M. 1444/1968), gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nelle seguenti misure:

- 5,00 m. per strade di larghezza inferiore a 7 m.
- 7,50 m. per strade di larghezza compresa tra 7 m. e 15 m.
- 10,00 m. per strade di larghezza superiore a 15 m.

La distanza dalla strada, potrà essere diminuita nei casi di allineamenti in atto chiaramente definiti (nel centro storico) e nei casi espressamente previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche

### **3.24. Aree di pertinenza**

Per l'assoggettamento delle aree fondiari a specifico vincolo di asservimento il concessionario, mediante scrittura privata da registrare, deve individuare le aree che si considerano di pertinenza dell'edificio, vincolandole allo scopo di impedirne successivi impieghi ai fini del computo della capacità edificatoria.

L'area di pertinenza va riportata in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di permesso di costruire o atto normativamente equipollente, corredato da una dichiarazione di impegno che dovrà essere registrata in un apposito registro dal Comune; prima della data di comunicazione di inizio lavori deve essere depositata copia dell'atto di asservimento dell'area debitamente registrato .

Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.

L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

Tali superfici infatti, anche in presenza di frazionamenti o di passaggi di proprietà, non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini del computo degli indici di edificabilità. Un lotto è saturo quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume o la superficie edificabile computati secondo gli indici espressi dal vigente piano di governo del territorio e l'area di pertinenza degli stessi coincide con la superficie del lotto.

L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo dell'edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento utilizzata, il relativo indice di densità di P.G.T riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita di un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo, salvo quanto precisato qui di seguito:

- per le nuove costruzioni e gli ampliamenti operano gli indici del relativo Tessuto secondo il presente piano;

- per le costruzioni esistenti prima dell'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, operano l'indice di densità di 0,8 mc/mq, per edifici prevalentemente residenziali, e il rapporto-indice di copertura di 1/2, per edifici con altre destinazioni;
- per le costruzioni esistenti realizzate dopo l'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, operano gli indici di fabbricabilità previsti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

### 3.25. Altre definizioni

#### - Androni e vestiboli

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

#### - Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

#### - Delimitazioni perimetrali esterne

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

#### -Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

#### - Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

#### - Edificio esistente

Si intende esistente un edificio per il quale sia verificabile la sua consistenza attraverso la produzione di specifica documentazione (progetti approvati, schede catastali, fotografie, e simili)."

Di conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi:

- edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati, salvo sia possibile accertarne la preesistente consistenza ;
- edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati,
- edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche, salvo formale rilascio di condono edilizio.

#### - Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

#### - Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde.

#### - Linea di gronda

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

- Loggia

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

- Parcheggio

È la superficie, espressa in mq, ricavata all'interno o all'esterno dell'edificio, purché dotata di idonea pavimentazione, riservata al parcheggio di automezzi; un posto auto deve avere le seguenti dimensioni minime m. 2,50x5,00.

- Piano di campagna o quota zero

Corrisponde alla quota naturale del terreno.

In caso di terreno che in ragione della sua conformazione orografica, necessita di un rimodellamento, corrisponde alla quota di terreno sistemato se preventivamente assentito.

Qualora il fabbricato sia in fregio a strada, corrisponde alla quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita.

- Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori alla quota del piano di campagna.

- Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di m. 1.50.

- Piano sottotetto

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

- Piano terra o terreno

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

- Portico

E' uno spazio posto al piano terra di un edificio con almeno due lati aperti

- Soppalco

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

- Spazi residenziali accessori

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, studio, sala di lettura e similabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc..)

- Spazi residenziali primari e di servizio

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

- Sporti aggettanti aperti

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

- Tettoia

E' un corpo aggettante o sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto almeno su due lati.

- Piscine

Le piscine scoperte pertinenziali ai fabbricati residenziali, ricettivi alberghieri e socio assistenziali, possono essere realizzate in ogni tessuto, nel limite di 60 m<sup>2</sup> di superficie, mentre sono vietate nel tessuto del centro storico e negli ambiti agricoli e boschivi (ad esclusione dei lotti ove insiste l'attività agrituristica).

La distanza minima da rispettare dai confini di fondi confinanti non deve essere inferiore a 2,00 m.

Le piscine coperte non sono considerate costruzioni pertinenziali o accessori.

Le pertinenze comprese le piscine, connesse ad un edificio esistente, avente parametri dimensionali compresi nei limiti sopra indicati, sono assentite a titolo gratuito; nel caso in cui la piscina sia coeva alla realizzazione dell'edificio principale il contributo deve essere calcolato considerando tutti i manufatti in corso di realizzazione.

-elementi ornamentali e di arredo

La posa nei giardini/ cortili/ terrazzi di elementi ornamentali e di arredo, compresi i pergolati, senza alcuna pavimentazione e copertura e i barbecue, non necessitano di verifiche né di titolo edilizio.

- sagoma

La sagoma geometrica di una costruzione corrisponde al profilo esterno dell'insieme (copertura e pareti esterne, senza aggetti scoperti);

- tipologia edilizia

riguarda la classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive, organizzative e funzionali; le tipologie edilizie si distinguono in:

edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade;

edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi;

edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte

edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m L. e che in taluni casi racchiudono spazi formanti cortili.

#### **TITOLO 4. INDIVIDUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Gli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano, comprendono le aree destinate a nuovi insediamenti previsti all'esterno del perimetro dell'urbano consolidato.

Gli ambiti di trasformazione comprendono aree con le seguenti destinazioni d'uso principali:

- residenziale
- produttiva
- terziaria commerciale

I contenuti previsti per gli ambiti di trasformazione costituiscono le direttive del Piano e l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di Piani attuativi o di Programmi Integrati di Intervento.

Per gli ambiti di trasformazione, individuati dal Documento di Piano è stata redatta apposita scheda con indicazione delle destinazioni ammesse e degli indici e parametri di edificabilità, nonché degli obiettivi che con tali strumenti l'Amministrazione intende conseguire.

Agli ambiti di trasformazione sono assegnate dotazioni edificatorie di comparto.

In fase di presentazione dei Piani Attuativi dovrà essere verificato, con appositi rilievi strumentali il perimetro degli ambiti di trasformazione; dalla verifica delle superfici degli ambiti, anche rispetto alle risultanze catastali, deriveranno, in via definitiva, le volumetrie massime realizzabili a seguito applicazione dell'indice assegnato; nel caso di assegnazione di una dotazione edificatoria predeterminata potrà essere adeguato allo stato effettivo dei luoghi e delle proprietà solo il perimetro dell'ambito oggetto di intervento.

In caso di presentazione di un Piano Attuativo in riduzione della perimetrazione d'ambito, la capacità edificatoria è proporzionalmente ridotta; deve invece essere assicurata la realizzazione di tutte le opere previste dalla normativa specifica del Documento di Piano contenuta nella scheda relativa all'ambito di trasformazione.

In quasi tutte le schede vengono indicate le aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria e quelle per le attrezzature secondarie che dovranno essere cedute alla Amministrazione, a seguito della realizzazione dell'intervento.

Nel caso in cui non sia stata valutata la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, è stata indicata la quota a cui si deve commisurare l'onere monetizzato sostitutivo, che rappresenta in ogni caso il minimo che deve essere corrisposto all'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui la volumetria fosse maggiore rispetto a quella calcolata originariamente dal Documento di Piano, a seguito dell'applicazione degli indici edificatori ammessi alla superficie effettiva del comparto, l'onere dovrà essere conseguentemente adeguato.

I Piani attuativi dovranno anche essere verificati anche in base alle norme dettate dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole

Il Piano delle regole norma le aree comprese negli Ambiti di trasformazione fino ad avvenuta approvazione del relativo Piano Attuativo o PII e recepisce e disciplina gli Ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento delle previsioni edificatorie, in base alla disciplina normativa allegata ai Piani Attuativi.

Le previsioni contenute nei Piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono, all'atto della loro approvazione, effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Qualora la complessità e la dimensione degli Ambiti di trasformazione sia tale da rendere necessaria la realizzazione per comparti, al fine di consentire un processo di controllo complessivo degli esiti della trasformazione urbanistica, i proprietari degli immobili presentano un Master Plan complessivo relativo all'intero ambito di trasformazione nel rispetto delle prescrizioni contenute nel PGT.

Il Master Plan così configurato impegna tutti gli operatori dei diversi comparti di attuazione al rispetto della configurazione ivi prevista e alla ripartizione proporzionale degli obblighi complessivi da assumere in relazione alla dotazione dei servizi.

Il Master Plan dovrà essere approvato, con delibera di Consiglio Comunale, contestualmente al Piano attuativo della Prima Unità minima di intervento.

**Ai sensi dell'art. 16 comma 3, della Legge n°1150 del 17/08/1942 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia , Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, i PII/PA ricadenti in un vincolo paesaggistico devono essere sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.**

**Fino al momento in cui non verrà potenziato l'impianto di depurazione, così come previsto dal progetto previsto nel Piano d'Ambito, gli interventi che determinano un incremento della capacità insediativa potranno essere autorizzati dalla Amministrazione comunale solo a seguito di puntuale verifica della sostenibilità residua dell'impianto di depurazione.**

#### **4.1. Standard qualitativo**

In alcuni ambiti di trasformazione viene introdotto il criterio di sussidiarietà tra le trasformazioni possibili e le reali necessità indotte, che si attua tramite la corresponsione alla Amministrazione comunale, di un "quantum" economico, teso alla realizzazione di standard qualitativi di tipo primario e secondario previsti dal Piano dei Servizi

**Ambito AT1**

**Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

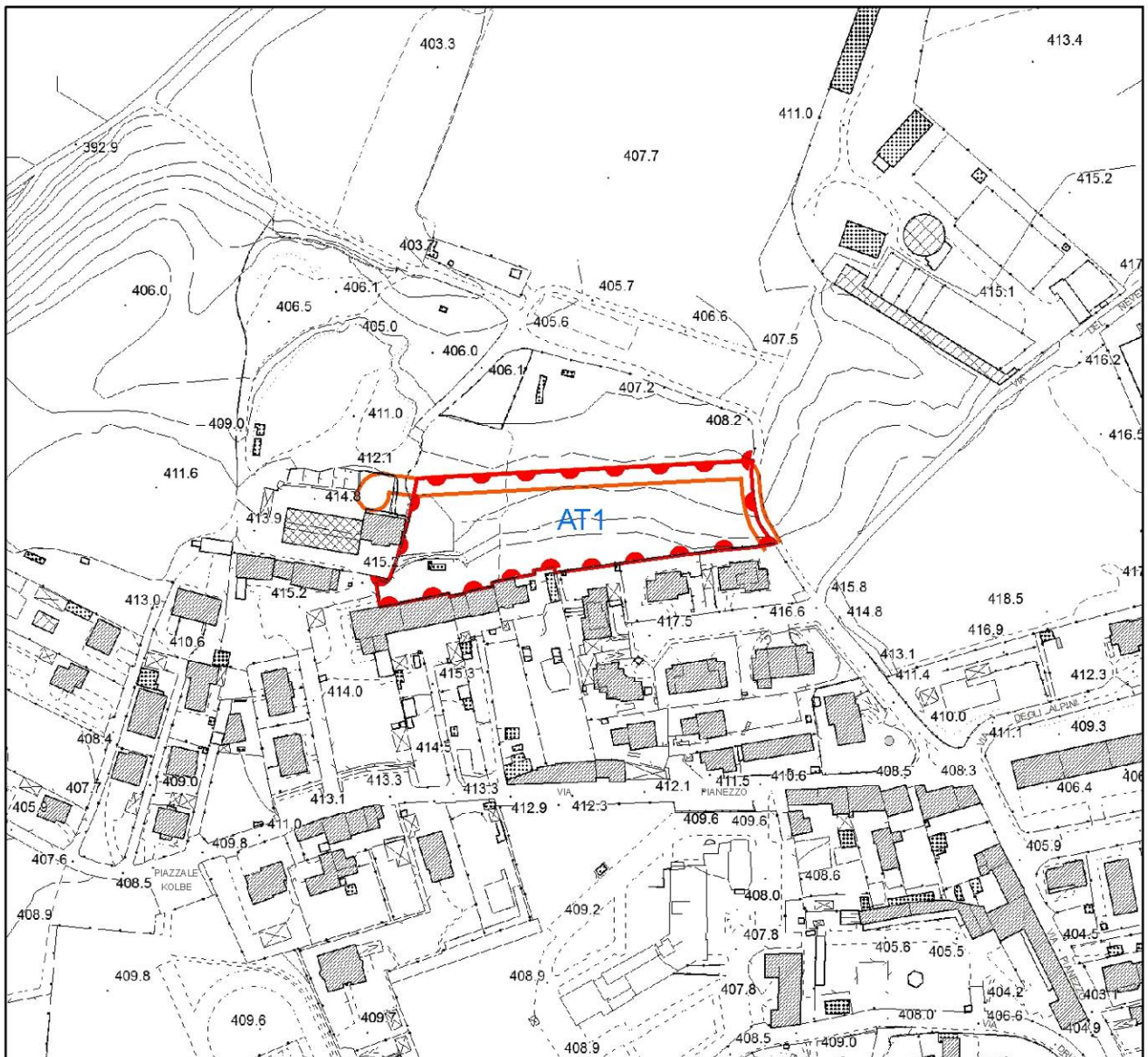
Comparto accessibile da Via Pianezzo.

L'intervento consentirà di sistemare la viabilità di accesso al quartiere.



<b>Compatibilità con il PTCP</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Compatibilità con vincoli</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Classificazione geologica e sismica</b>	Classe geologica 2a – Classe sismica Z4a-Z4c
<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnalano incongruenze

Superficie territoriale (St)	Mq 5650
Dotazione edificatoria assegnata al comparto mc.	mc. 2000
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	La quota di superficie per attrezzature pubbliche necessaria per il soddisfacimento dello standard, sarà oggetto di monetizzazione.
Aree per infrastrutture viarie	Vedi prescrizioni
H. max	ml. 8,50
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	40%
n. abitanti teorici	13
Destinazione d'uso principale	R- residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

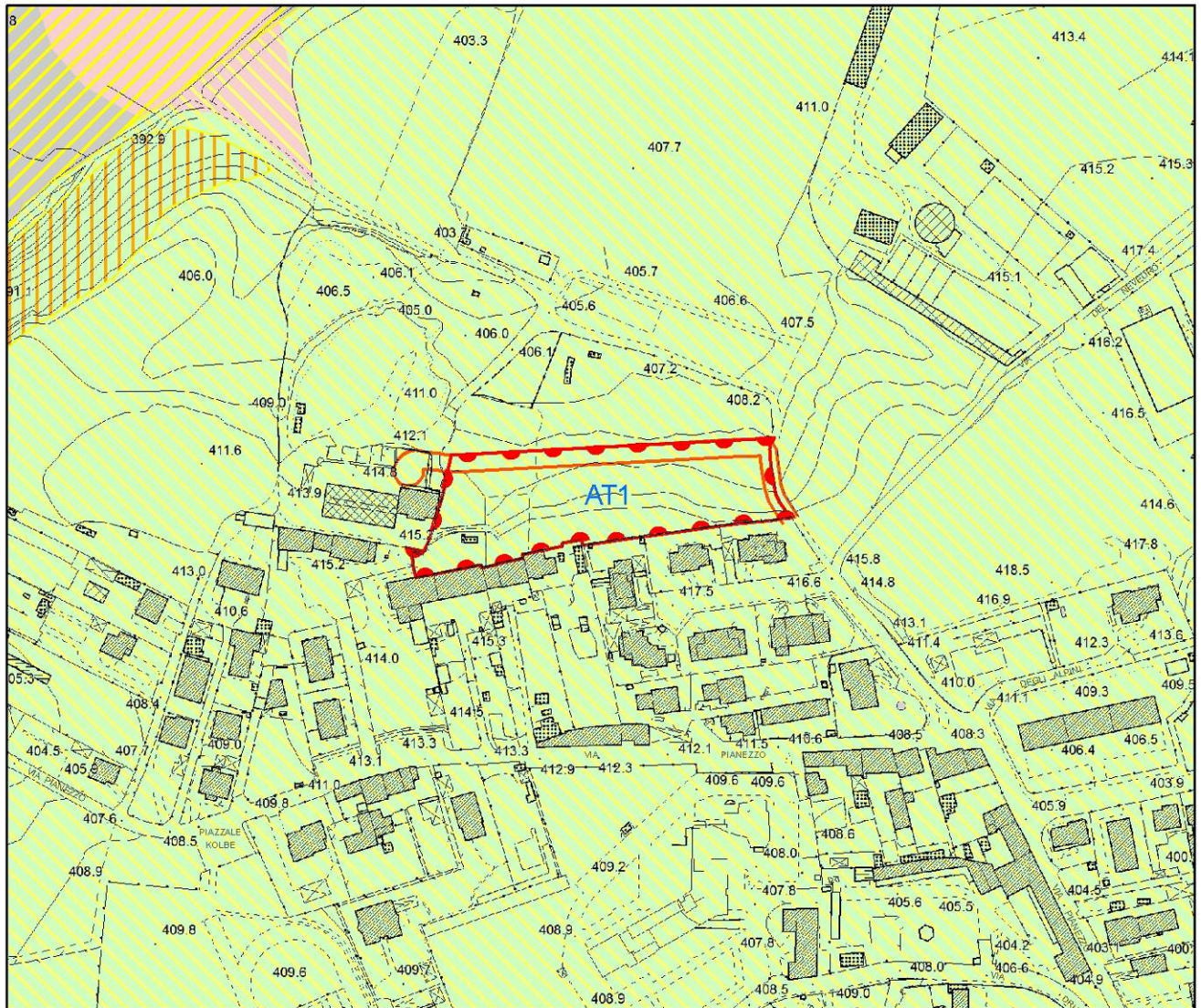


#### Prescrizioni e Indicazioni:

- **l'intervento dovrà essere subordinato alla creazione parcheggio e alla realizzazione viaria e a partire dall'ambito in Via del Nevedro fino al limite dell'ambito ACR5. Inoltre all'interno dell'area dovrà essere ceduta l'area per la realizzazione di una strada pubblica per il collegamento con l'ambito ACR1**
- Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.11."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.5- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a

specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)” e quanto indicato nelle norme tecniche all’art 2.1.”quadro vincolistico esistente”

- Considerato che trattasi si un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nelle perimetrazione definita dalla Regione, (vedi art. 14.6 “Applicazione del comma 2-bis dell’art. 43 della l.r. 12/05 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione” della Relazione del documento di Piano) viene assoggettato ad una maggiorazione del 5 per cento del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità



2A	3A	3C	3E	4A	4C	4E	4G	G-Con	Z1c	Z4b
2B	3B	3D	3F	4B	4D	4F	4H	G-Mar	Z2	Z4c
								Z1a	Z4a	

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 2B**

**Tipologia di vulnerabilità:**

Assenza di particolari situazioni di vulnerabilità

**Caratteri distintivi:**

Aree debolmente acclivi su depositi glaciali con buone caratteristiche geotecniche. Assenza di problematiche di natura morfologica.

**Caratteri limitanti:**

Presenza di:

- versanti localmente con pendenze da medie a moderate;

Possibile presenza di:

- falde sospese per l'eterogeneità dei sedimenti o per circolazione idrica al tetto del substrato roccioso (ove presente);

settori a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche

**Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:**

Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.

E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)

La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".

Si rende inoltre necessaria l'effettuazione di uno studio di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI).

Si rammenta che all'interno delle classi 2A e 2B, essendo presenti corsi d'acqua, vigono anche le prescrizioni relative alle fasce di rispetto fluviali dettate dal R.D. n. 523 del 25.07.1904

**Ambito AT2:**

**Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

Comparto accessibile da Via Turconi.

La realizzazione di un piccolo insediamento risolve problemi di accessibilità, con l'ampliamento delle sede stradale esistente e la realizzazione di un'area per la sosta pubblica.

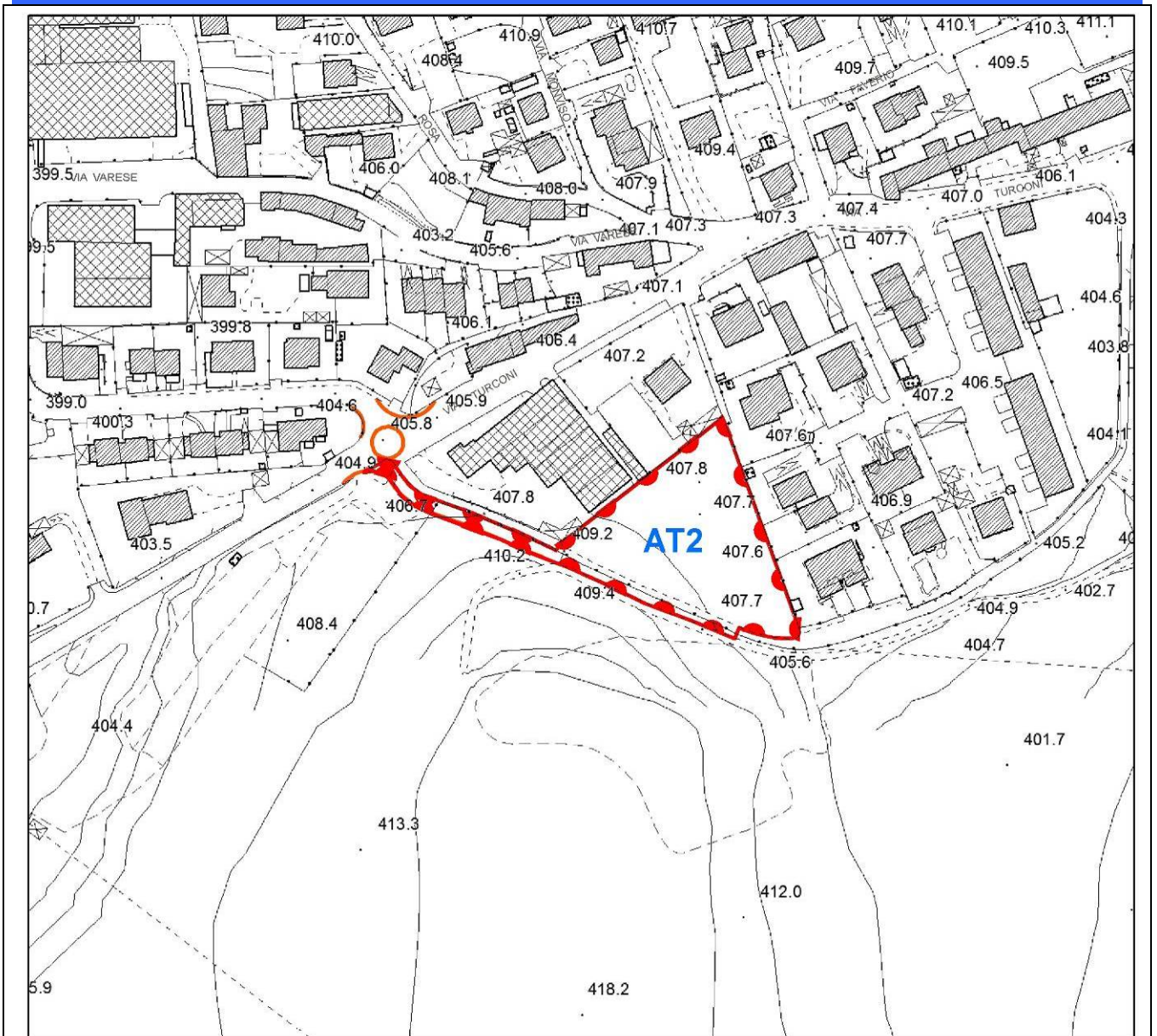
Il comparto in parte riconferma già la previsione del PRG che perseguiva tali obiettivi.



**Compatibilità con il PTCP**

una parte dell'area ricade in ambito agricolo  
definito dal PTCP

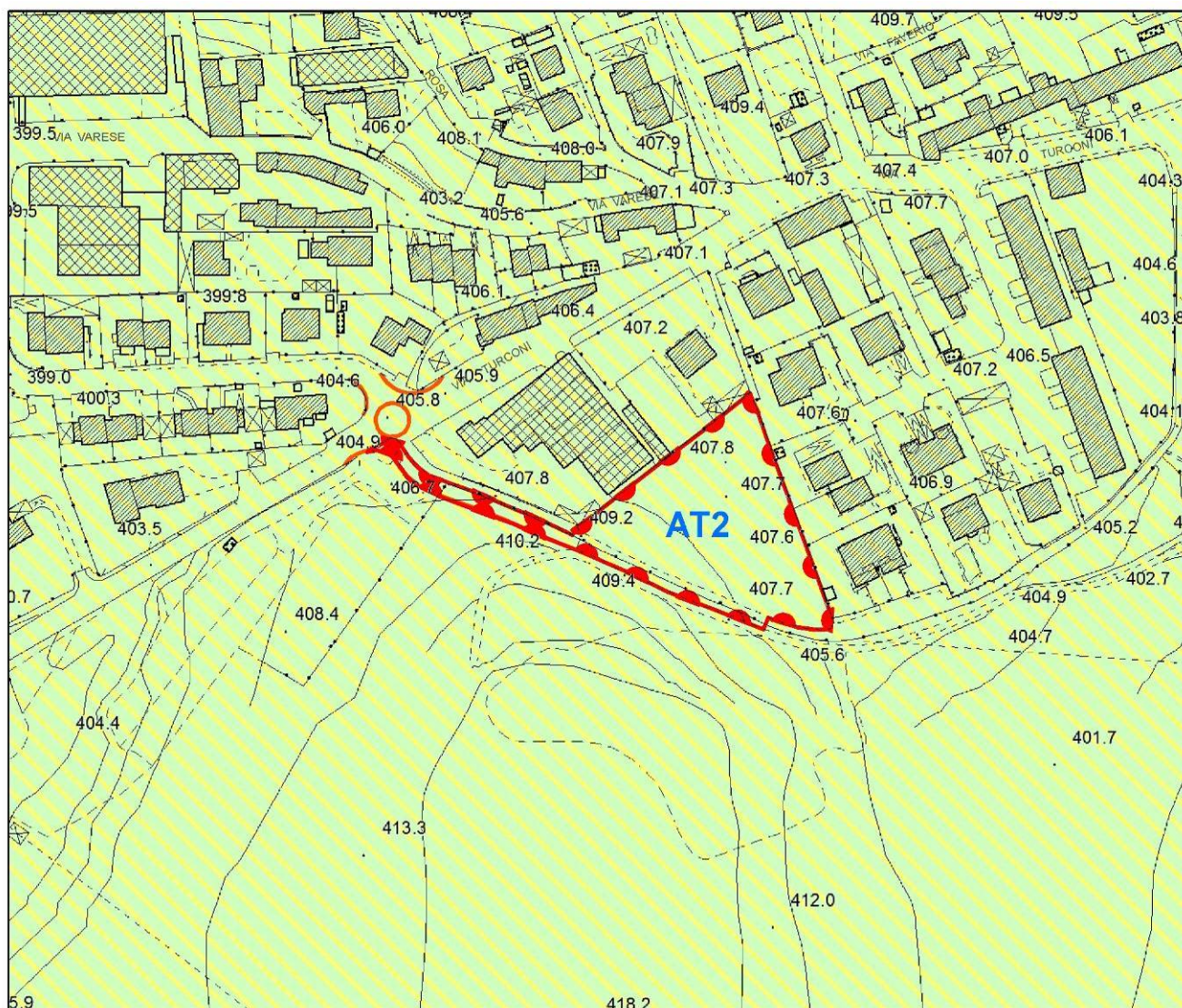
<b>Compatibilità con vincoli</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Classificazione geologica e sismica</b>	Classe geologica 2b – Classe sismica Z4c
<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnalano incongruenze
Superficie territoriale (St)	Mq 3500
Dotazione edificatoria assegnata al comparto	mc. 2100
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	La quota di superficie per attrezzature pubbliche da destinare a parcheggio pubblico è stabilita in 220 mq. La restante quota, necessaria per il soddisfacimento dello standard, sarà oggetto di monetizzazione.
Aree per infrastrutture viarie	Mq. 300 per ampliamento strada di accesso al comparto. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione della rotatoria su Via Turconi
H. max	ml. 8,50
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	40%
n. abitanti teorici	14
Destinazione d'uso principale	R- residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre



Prescrizioni e Indicazioni:

- **Si prescrive di mantenere l'accessibilità alla mulattiera esistente di collegamento dell'ambito agricolo con il centro storico di Cantello e di realizzare un'alberatura lungo la strada di accesso al nuovo ambito residenziale.**
- Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.11. "norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.5- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1. "quadro vincolistico esistente"
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico
- Considerato che trattasi si un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nelle perimetrazione definita dalla Regione, (vedi art. 14.6 "Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della l.r. 12/05 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione" della Relazione del documento di Piano) viene assoggettato ad una maggiorazione

del 5 per cento del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità



2A	3A	3C	3E	4A	4C	4E	4G	G-Con	Z1c	Z4b
2B	3B	3D	3F	4B	4D	4F	4H	G-Mar	Z2	Z4c
								Z1a	Z4a	

### CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 2B

#### Tipologia di vulnerabilità:

Assenza di particolari situazioni di vulnerabilità

#### Caratteri distintivi:

Aree debolmente acclivi su depositi glaciali con buone caratteristiche geotecniche. Assenza di problematiche di natura morfologica.

#### Caratteri limitanti:

Presenza di:

- versanti localmente con pendenze da medie a moderate;

Possibile presenza di:

- falde sospese per l'eterogeneità dei sedimenti o per circolazione idrica al tetto del substrato roccioso (ove presente); settori a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche

**Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:**

Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.

E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)

La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".

Si rende inoltre necessaria l'effettuazione di uno studio di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI).

Si rammenta che all'interno delle classi 2A e 2B, essendo presenti corsi d'acqua, vigono anche le prescrizioni relative alle fasce di rispetto fluviali dettate dal R.D. n. 523 del 25.07.1904.

**Ambito AT3:**

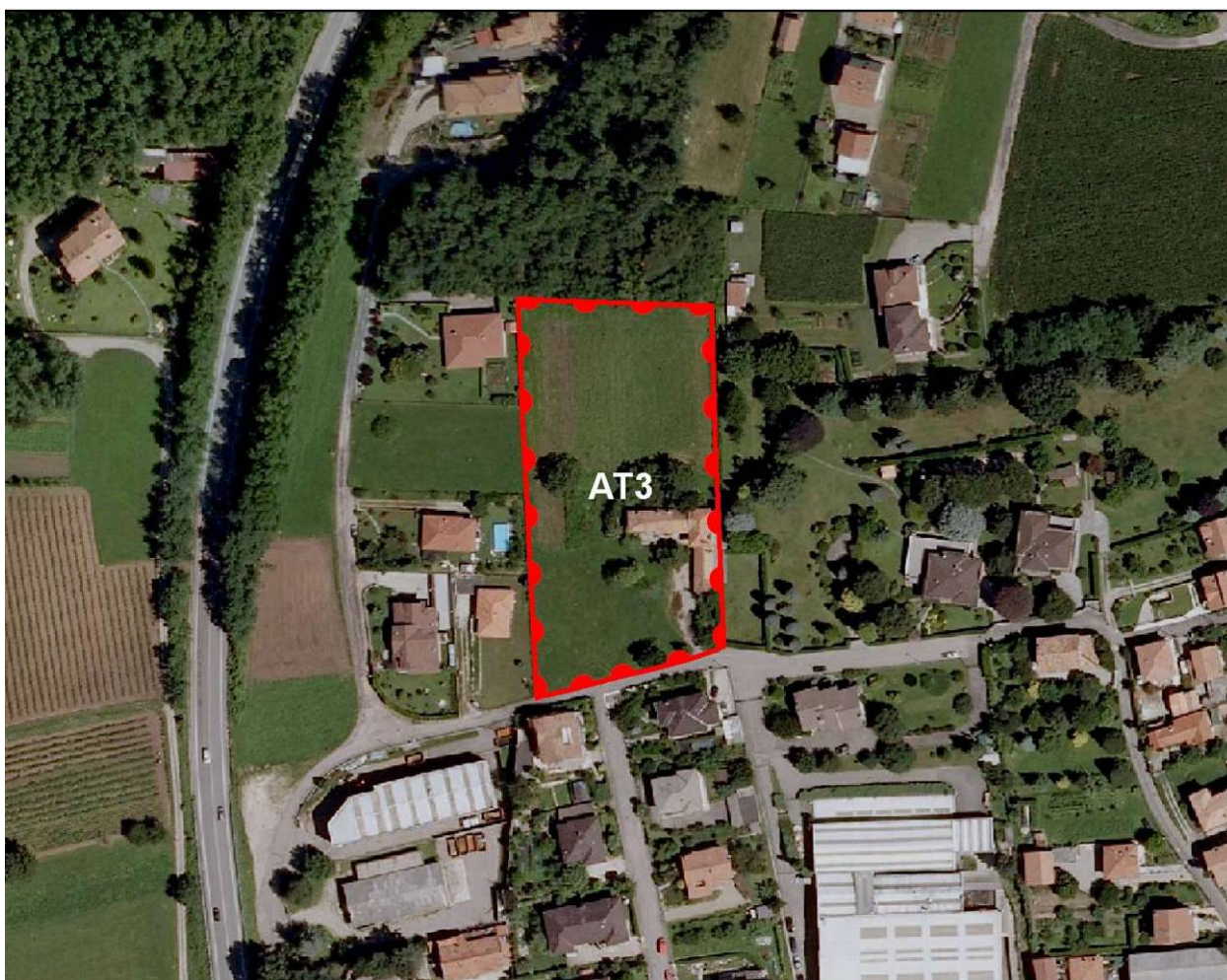
**Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

Comparto sito in Via Monte Rosa.

Si tratta di un intervento di recupero urbanistico di un'area che nel PRG era definita come zona E3 agricola produttiva, in quanto un tempo vi insisteva un fabbricato rurale.

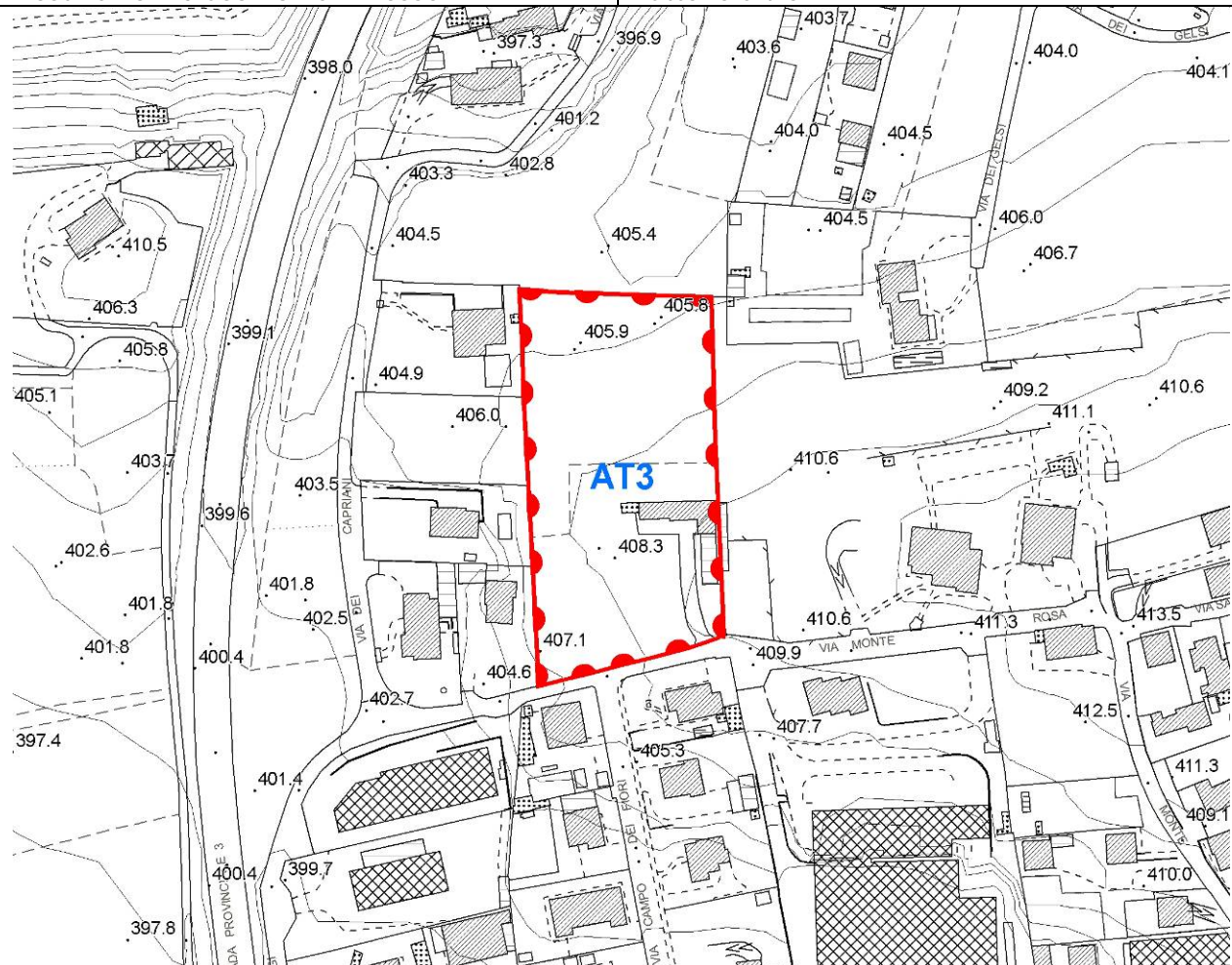
Nel tempo l'attività agricola è stata dismessa, ed ora si riscontra la necessità di riqualificare l'area che si trova ormai inserita nel tessuto residenziale consolidato.

L'intervento prevede non solo il recupero del volume esistente, ma offre anche la possibilità di realizzare degli edifici a destinazione residenziale.



<b>Compatibilità con il PTCP</b>	una parte dell'area ricade in ambito agricolo definito dal PTCP
<b>Compatibilità con vincoli</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Classificazione geologica e sismica</b>	Classe 2b – Classe sismica Z4c
<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnalano incongruenze
Superficie territoriale (St)	Mq 6700
Dotazione edificatoria assegnata al comparto comprendente anche il volume esistente	mc. 4800

Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	La quota di superficie per attrezzature pubbliche da destinare a verde e parcheggio è stabilita in 850 mq.
Standard qualitativo aggiuntivo di ambito	È a carico dell'ambito la corresponsione di uno standard qualitativo in coerenza con il Piano dei Servizi, da definirsi con l'amministrazione comunale in fase di redazione del Piano pari a 66,66 Euro /mc
Aree per infrastrutture viarie	--
H. max	ml. 8,50
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	40%
n. abitanti teorici	32
Destinazione d'uso principale	R- residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

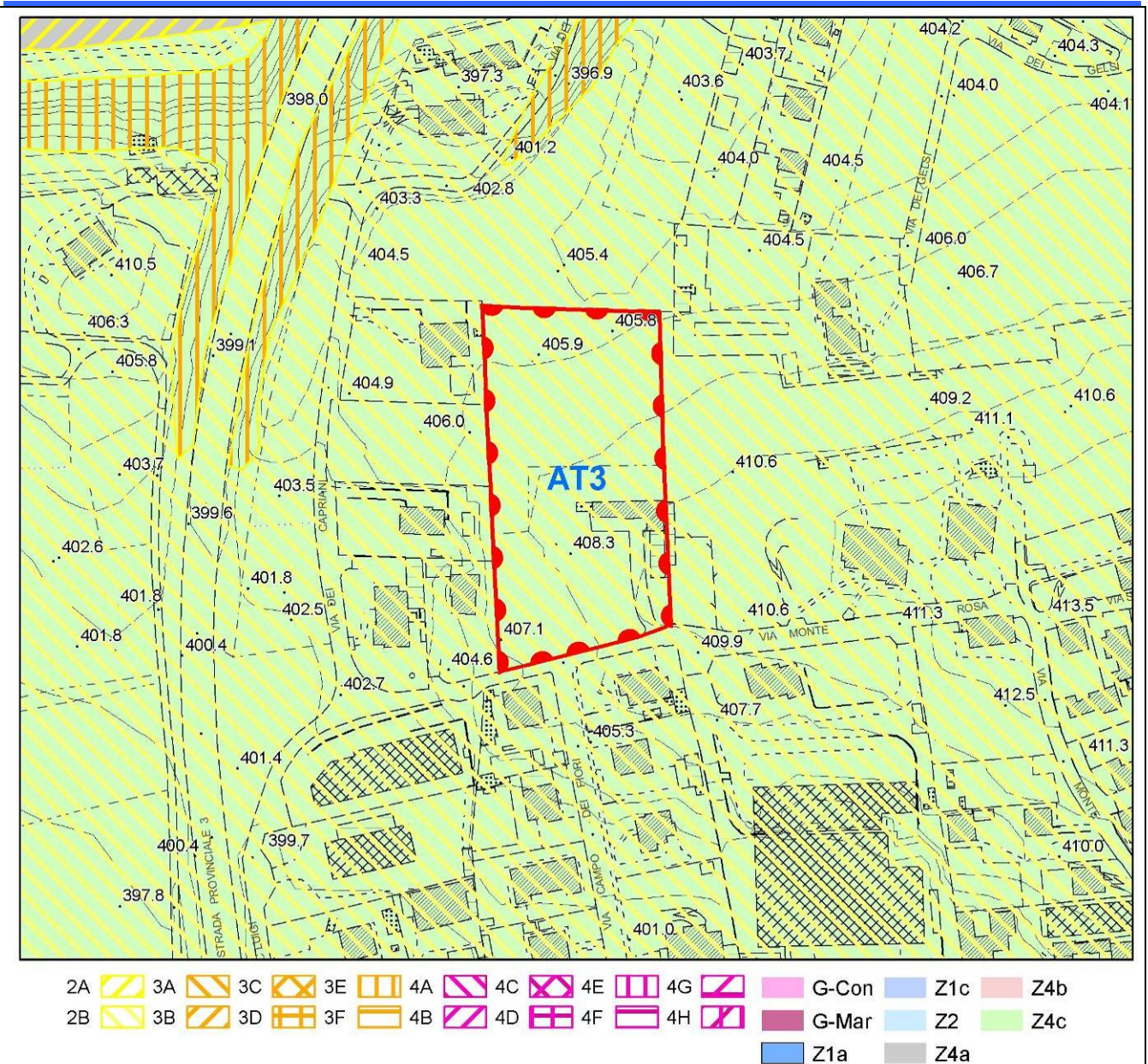


**Prescrizioni e Indicazioni:**

- Negli interventi residenziali di nuova costruzione le tipologia edilizie da privilegiare sono quelle degli edifici a cortina (edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. o che racchiudano spazi formanti cortili). Sono da evitare tipologie come quelle degli edifici a schiera (edifici costituiti da più unità, per lo più unifamiliari, uguali o

simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte)

- Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.11."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.5- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente"
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico



**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 2B**

**Tipologia di vulnerabilità:**

Assenza di particolari situazioni di vulnerabilità

**Caratteri distintivi:**

Aree debolmente acclivi su depositi glaciali con buone caratteristiche geotecniche. Assenza di problematiche di natura morfologica.

**Caratteri limitanti:**

Presenza di:

- versanti localmente con pendenze da medie a moderate;

Possibile presenza di:

- falde sospese per l'eterogeneità dei sedimenti o per circolazione idrica al tetto del substrato roccioso (ove presente);

settori a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con

problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche

**Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:**

Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.

E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)

La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".

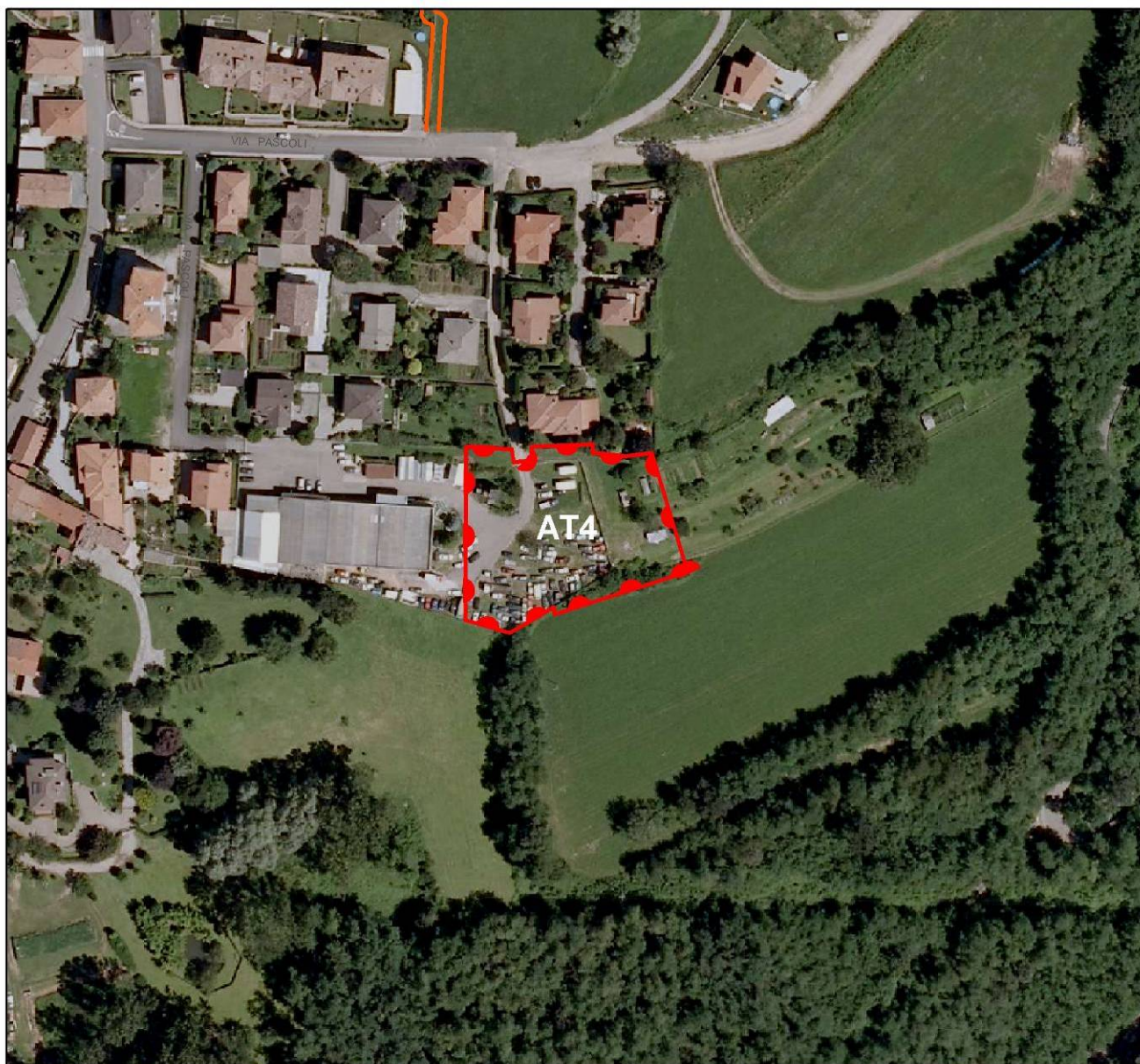
Si rende inoltre necessaria l'effettuazione di uno studio di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI).

Si rammenta che all'interno delle classi 2A e 2B, essendo presenti corsi d'acqua, vigono anche le prescrizioni relative alle fasce di rispetto fluviali dettate dal R.D. n. 523 del 25.07.1904.

**Ambito AT4:**

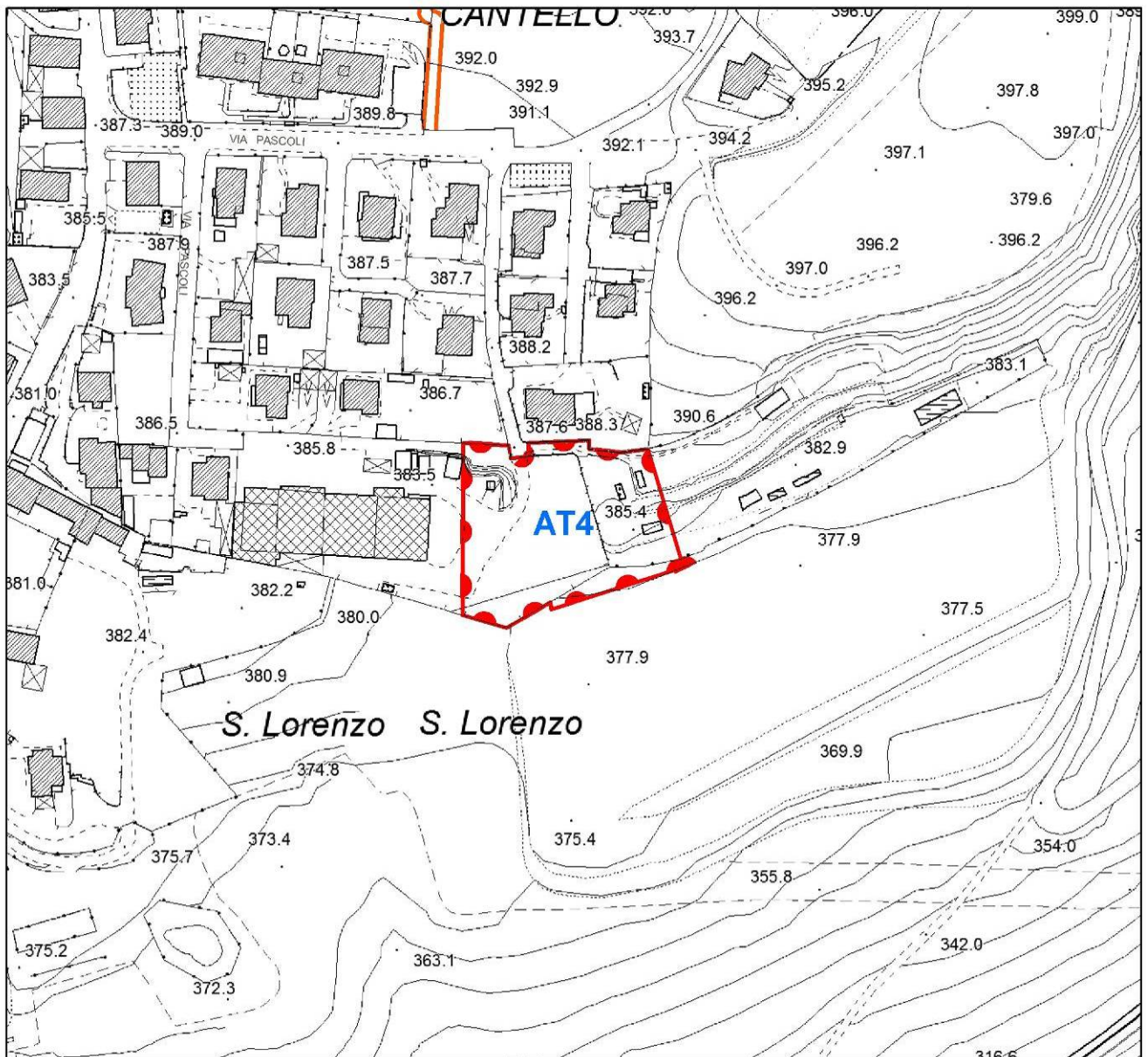
**Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

Comparto posto in località San Lorenzo con accesso da Via Pascoli



<b>Compatibilità con il PTCP</b>	una parte dell'area ricade in ambito agricolo definito dal PTCP
<b>Compatibilità con vincoli</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Classificazione geologica e sismica</b>	Classe 2b- 2a – Classe sismica Z4c – Z4a

<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnalano incongruenze
Superficie territoriale (St)	Mq 3400
Dotazione edificatoria assegnata al comparto	mc. 1200
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	La quota necessaria per il soddisfacimento dello standard da determinare, in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi, dovrà essere monetizzata.
Aree per infrastrutture viarie	--
H. max	ml. 8,50
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	40%
n. abitanti teorici	8
Destinazione d'uso principale	R- residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

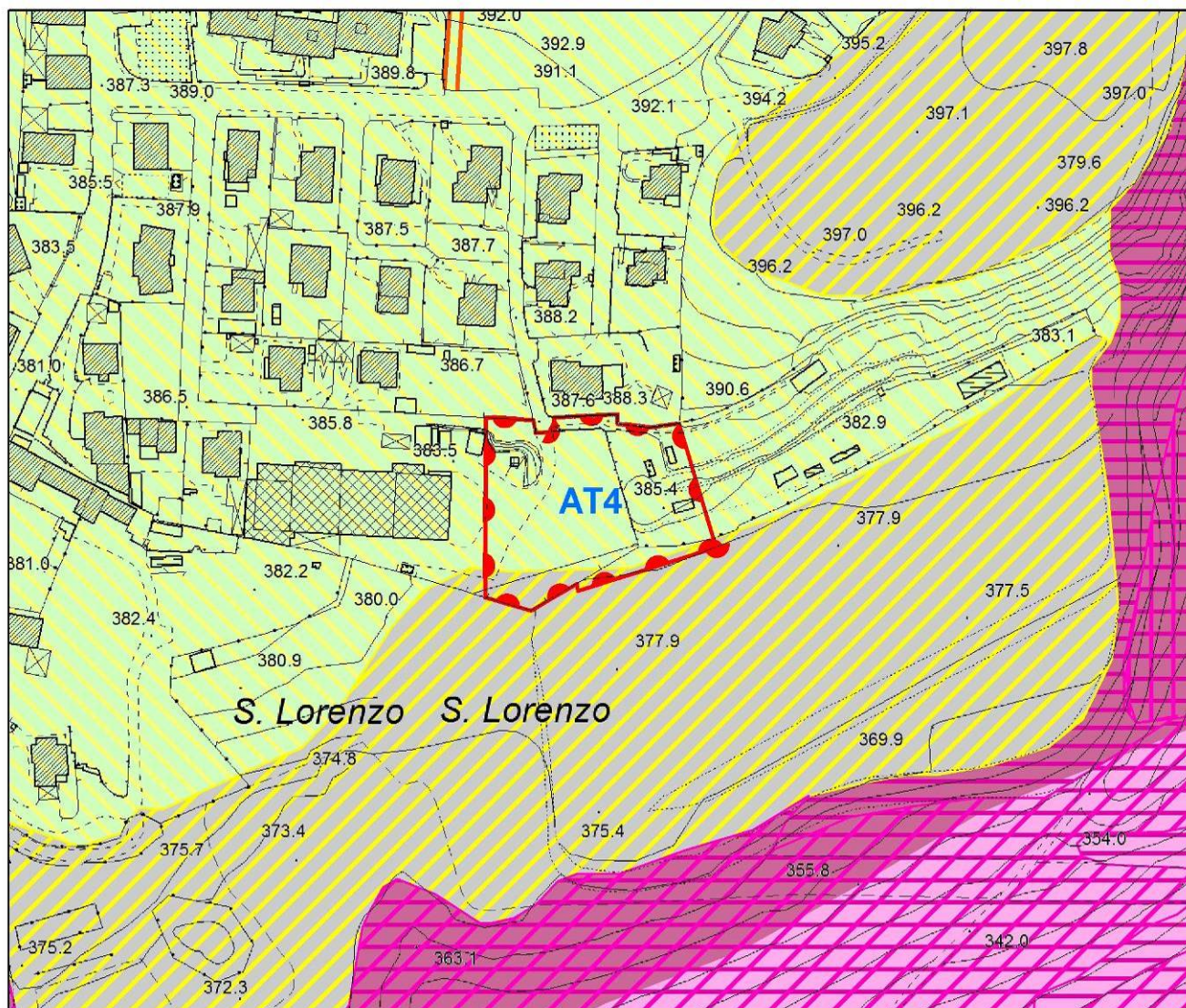


**Prescrizioni e Indicazioni:**

- Considerato che è stata prevista la possibilità di cambio di destinazione d'uso del capannone esistente adiacente, non avendo alcuna indicazione sui tempi per la relativa attuazione, si prescrive l'inserimento di un'opera di mitigazione finalizzata all'isolamento del nuovo comparto residenziale dal capannone posto ad ovest. L'intervento tampone consiste in una barriera verde composta da filare alberato o siepe in grado di isolare visivamente e acusticamente l'attività produttiva dalla zona residenziale.
- Si prescrive che l'intervento venga subordinato alla definizione di una corretta accessibilità, considerando l'accesso viario attraverso la pubblica Via Pascoli.
- Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.11."norme di valenza

paesistica" e nell'art. 1.5- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".

- Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente"



2A	3A	3C	3E	4A	4C	4E	4G	G-Con	Z1c	Z4b
2B	3B	3D	3F	4B	4D	4F	4H	G-Mar	Z2	Z4c
									Z1a	Z4a

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 2B**

**Tipologia di vulnerabilità:**

Assenza di particolari situazioni di vulnerabilità

**Caratteri distintivi:**

Aree debolmente acclivi su depositi glaciali con buone caratteristiche geotecniche. Assenza di problematiche di natura morfologica.

**Caratteri limitanti:**

Presenza di:

- versanti localmente con pendenze da medie a moderate;
- Possibile presenza di:
- falde sospese per l'eterogeneità dei sedimenti o per circolazione idrica al tetto del substrato roccioso (ove presente);
- settori a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche

#### **Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:**

Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.

E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)

La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".

Si rende inoltre necessaria l'effettuazione di uno studio di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI).

Si rammenta che all'interno delle classi 2A e 2B, essendo presenti corsi d'acqua, vigono anche le prescrizioni relative alle fasce di rispetto fluviali dettate dal R.D. n. 523 del 25.07.1904.

#### **CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 2A**

##### **Tipologia di vulnerabilità:**

Assenza di particolari situazioni di vulnerabilità

##### **Caratteri distintivi:**

Aree pianeggianti o a debole pendenza su depositi fluvioglaciali con buone caratteristiche geotecniche. Assenza di processi geomorfici in atto.

##### **Caratteri limitanti:**

Presenza di:

- versanti localmente con pendenze da medie a moderate;

Possibile presenza di:

- falde sospese per l'eterogeneità dei sedimenti o per circolazione idrica al tetto del substrato roccioso (ove presente);
- settori a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche

#### **Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase**

**progettuale:**

Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.

E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)

La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".

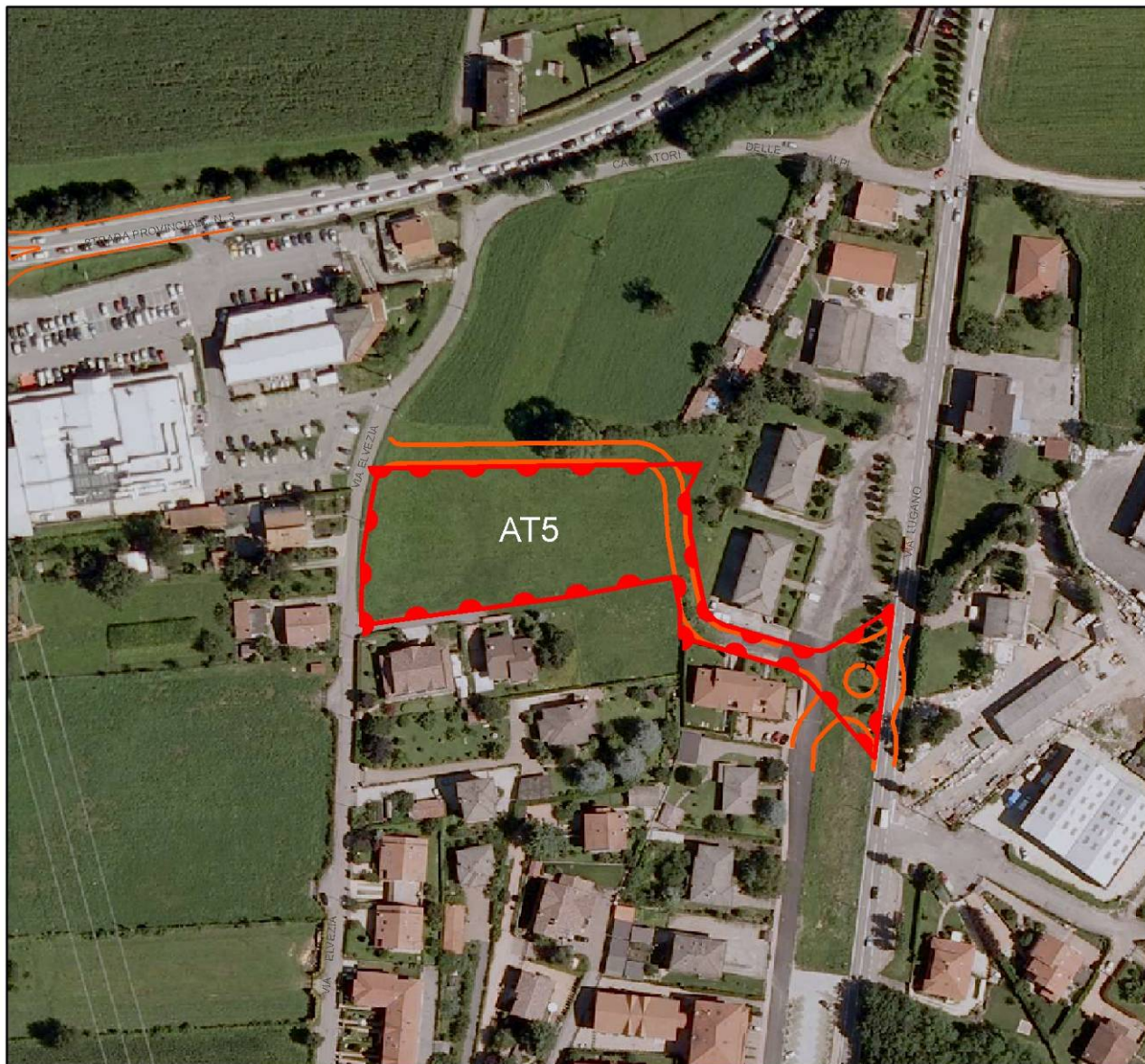
Si rende inoltre necessaria l'effettuazione di uno studio di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI).

Si rammenta che all'interno delle classi 2A e 2B, essendo presenti corsi d'acqua, vigono anche le prescrizioni relative alle fasce di rispetto fluviali dettate dal R.D. n. 523 del 25.07.1904.

**Ambito AT5:**

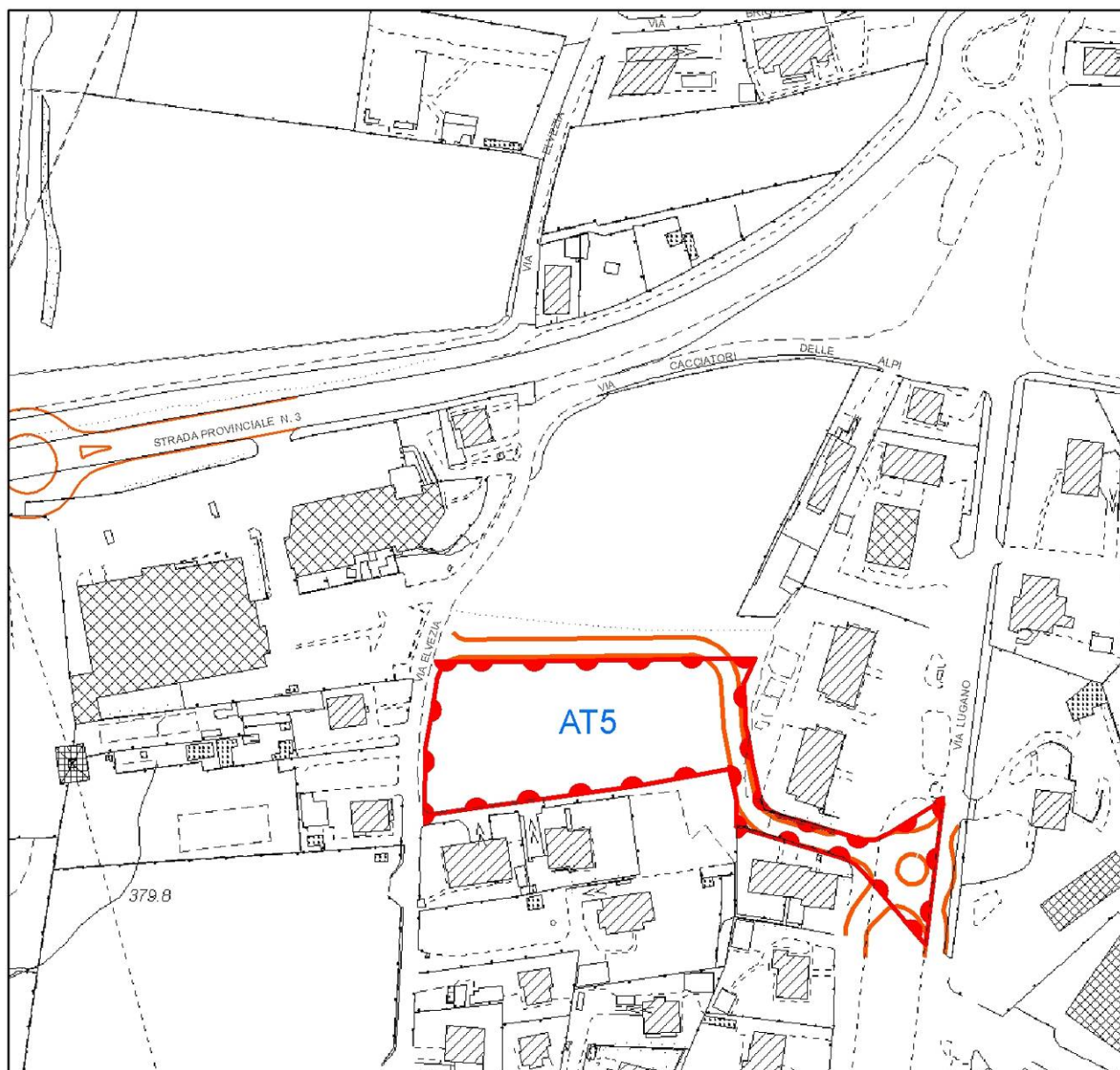
**Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

Comparto posto in località Gaggiolo a cavallo tra Via Elvezia e Via Lugano



<b>Compatibilità con il PTCP</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Compatibilità con vincoli</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Classificazione geologica e sismica</b>	Classe geologica 2a – Classe sismica Z4a
<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnalano incongruenze

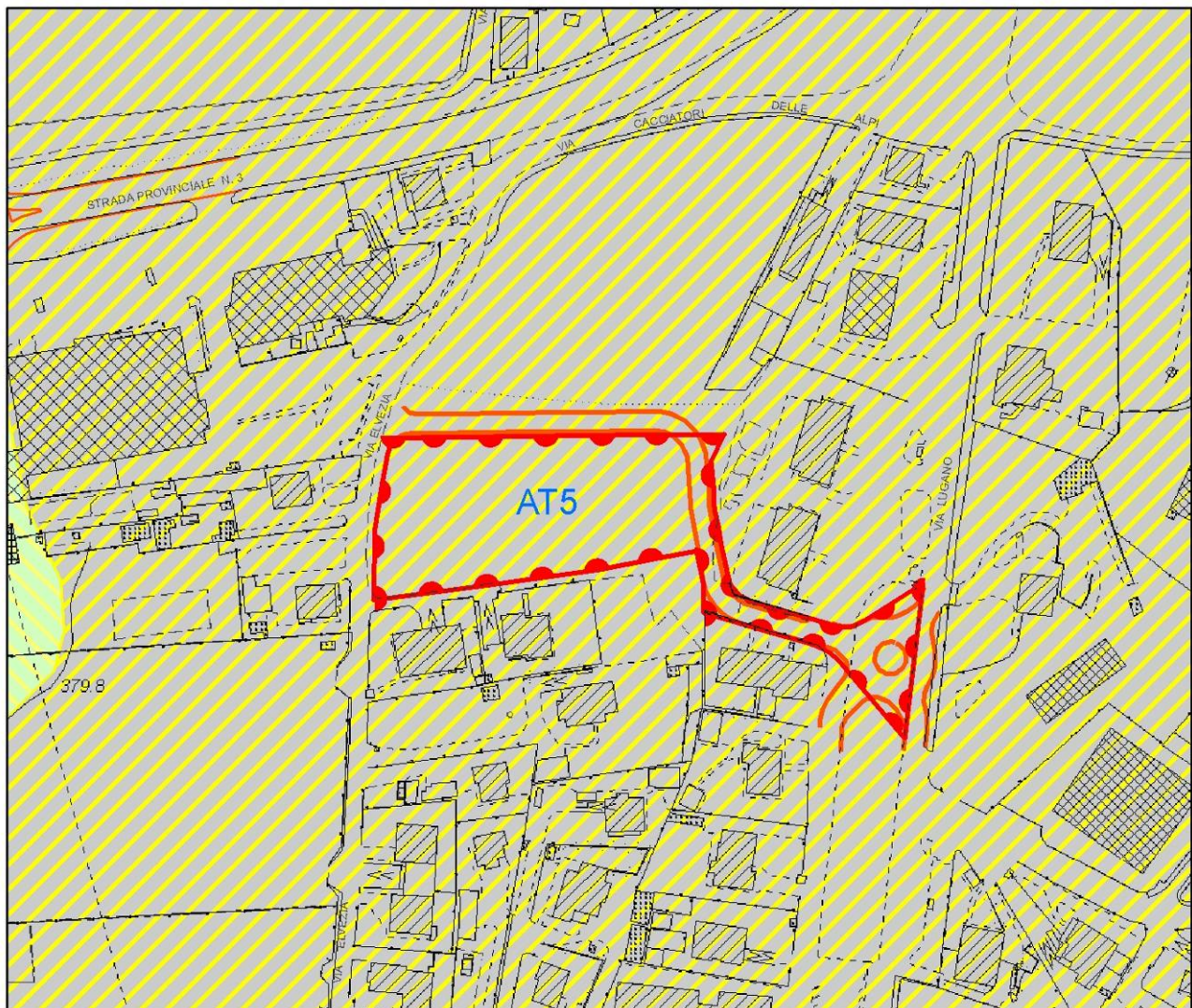
Superficie territoriale (St)	Mq 5.800
Dotazione edificatoria residenziale assegnata al comparto	mc. 4.500
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	La quota di superficie per attrezzature pubbliche, necessaria per il soddisfacimento dello standard, da determinare in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi, sarà stabilita in sede di convenzione; in tale atto verrà inoltre stabilita la parte che dovrà essere ceduta all'interno del comparto e/o la quota che sarà oggetto di monetizzazione.
Aree per infrastrutture viarie	Cessione di mq. 1300 per realizzazione rotatoria su Via Lugano e tratto di strada di immissione al comparto compresa realizzazione delle opere stradali.
H. max	ml. 8,50
RC rapporto di copertura	50%
P rapporto di permeabilità	30%
Destinazione d'uso principale	R- residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. abitanti teorici	30



#### Prescrizioni e Indicazioni:

- Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.11."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.5- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente"
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico
- Il progetto dovrà essere corredato di un adeguato studio sui flussi di traffico.

- Considerato che trattasi si un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nelle perimetrazione definita dalla Regione, (vedi art. 14.6 "Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della l.r. 12/05 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione" della Relazione del documento di Piano) viene assoggettato ad una maggiorazione del 5 per cento del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità
- Si prescrive l'inserimento di un'opera di mitigazione finalizzata all'isolamento del nuovo comparto residenziale dalle attività commerciali esistenti e in programma. L'opera tampone consiste in una barriera verde composta da filare alberato o siepe pluristratificata, in grado di isolare visivamente e acusticamente l'attività commerciale dalla zona residenziale.



2A	3A	3C	3E	4A	4C	4E	4G	G-Con	Z1c	Z4b
2B	3B	3D	3F	4B	4D	4F	4H	G-Mar	Z2	Z4c
								Z1a	Z4a	

## **CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 2A**

### **Tipologia di vulnerabilità:**

Assenza di particolari situazioni di vulnerabilità

### **Caratteri distintivi:**

Aree pianeggianti o a debole pendenza su depositi fluvioglaciali con buone caratteristiche geotecniche. Assenza di processi geomorfici in atto.

### **Caratteri limitanti:**

Presenza di:

- versanti localmente con pendenze da medie a moderate;

Possibile presenza di:

- falde sospese per l'eterogeneità dei sedimenti o per circolazione idrica al tetto del substrato roccioso (ove presente);

settori a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche

### **Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:**

Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.

E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)

La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".

Si rende inoltre necessaria l'effettuazione di uno studio di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI).

Si rammenta che all'interno delle classi 2A e 2B, essendo presenti corsi d'acqua, vigono anche le prescrizioni relative alle fasce di rispetto fluviali dettate dal R.D. n. 523 del 25.07.1904.

**Ambito AT6:**

**Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

Comparto posto in località Gaggiolo accessibile da Via Trento.

Si tratta della riconferma di una zona residenziale già prevista dal PRG interclusa nel tessuto consolidato.

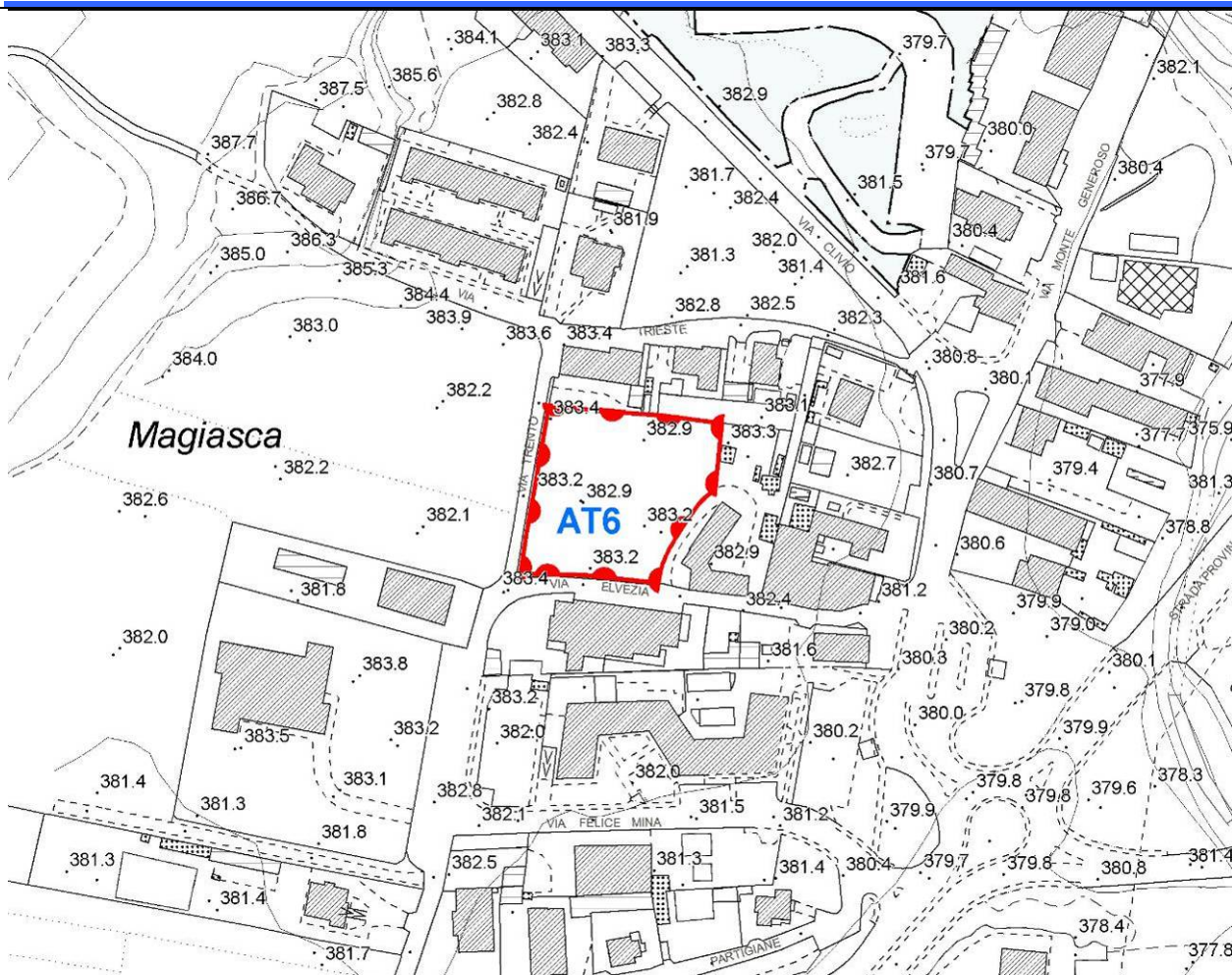


<b>Compatibilità con il PTCP</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Compatibilità con vincoli</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Classificazione geologica e sismica</b>	Classe geologica 2a – Classe sismica Z4a
<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnalano incongruenze
Superficie territoriale (St)	Mq 2580
Dotazione edificatoria assegnata al comparto	mc. 1548
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	La quota di superficie per attrezzature pubbliche da destinare a verde è stabilita in 250 mq. La restante quota, necessaria per il soddisfacimento dello standard, sarà oggetto di monetizzazione.

Comune di CANTELLO piano del Governo del Territorio

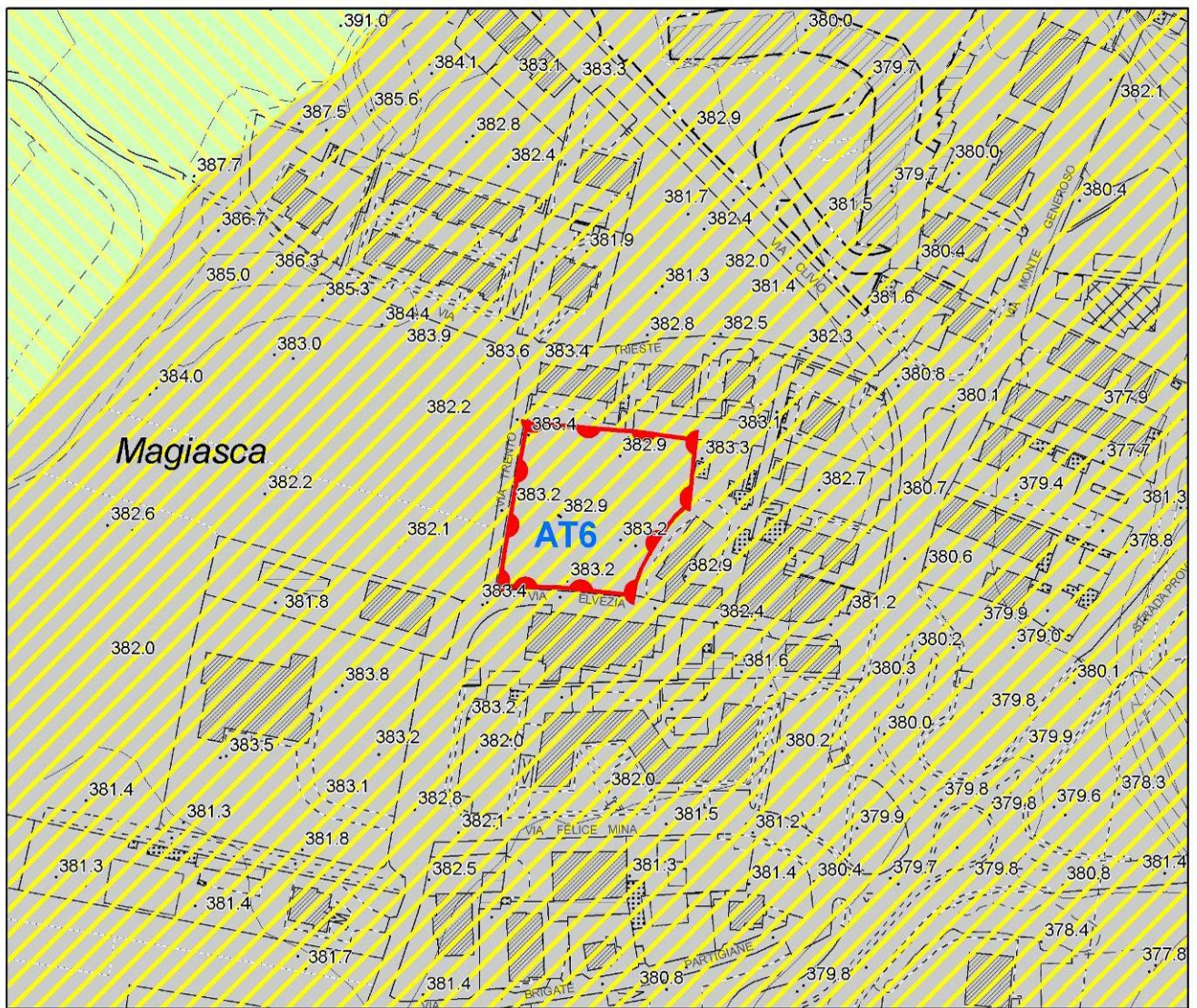
NTA - Documento di Piano Variante 1- aprile 2018- aggiornate a seguito accoglimento delle osservazioni al piano adottato maggio 2018

Aree per infrastrutture viarie	--
H. max	ml. 8,50
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	40%
n. abitanti teorici	10
Destinazione d'uso principale	R- residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre



**Prescrizioni e Indicazioni:**

- Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.11."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.5- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente"
- Considerato che trattasi si un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nelle perimetrazione definita dalla Regione, (vedi art. 14.6 "Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della l.r. 12/05 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione" della Relazione del documento di Piano) viene assoggettato ad una maggiorazione del 5 per cento del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità



2A	3A	3C	3E	4A	4C	4E	4G	G-Con	Z1c	Z4b
2B	3B	3D	3F	4B	4D	4F	4H	G-Mar	Z2	Z4c
								Z1a	Z4a	

### CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 2A

#### Tipologia di vulnerabilità:

Assenza di particolari situazioni di vulnerabilità

#### Caratteri distintivi:

Aree pianeggianti o a debole pendenza su depositi fluvioglaciali con buone caratteristiche geotecniche. Assenza di processi geomorfici in atto.

#### Caratteri limitanti:

Presenza di:

- versanti localmente con pendenze da medie a moderate;

Possibile presenza di:

- falde sospese per l'eterogeneità dei sedimenti o per circolazione idrica al tetto del substrato roccioso (ove presente);

settori a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con

problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche

**Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:**

Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.

E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)

La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".

Si rende inoltre necessaria l'effettuazione di uno studio di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI).

Si rammenta che all'interno delle classi 2A e 2B, essendo presenti corsi d'acqua, vigono anche le prescrizioni relative alle fasce di rispetto fluviali dettate dal R.D. n. 523 del 25.07.1904.

**Ambito AT7:**

**Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

Comparto posto in località Gaggiolo tra Via Biancospini e Via Lugano.

L'intervento garantisce il completamento del sistema pubblico attrezzato, che l'Amministrazione comunale sta realizzando lungo Via Lugano, al fine di migliorare la qualità dei servizi ai residenti locali.



<b>Compatibilità con il PTCP</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Compatibilità con vincoli</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Classificazione geologica e sismica</b>	Classe geologica 2a – Classe sismica Z4a
<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Superficie territoriale (St)</b>	Mq 5780
<b>Dotazione edificatoria assegnata al comparto comprendente anche il volume esistente</b>	mc. 1500
<b>Attrezzature pubbliche o di uso pubblico</b>	La quota di superficie per attrezzature pubbliche da destinare a verde è stabilita in

	970 mq.
Standard qualitativo aggiuntivo di ambito	È a carico dell'ambito la corresponsione di uno standard qualitativo in coerenza con il Piano dei Servizi, da definirsi con l'amministrazione comunale in fase di redazione del Piano pari a 66,66 Euro /mc
Aree per infrastrutture viarie	--
H. max	ml. 8,50
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	40%
n. abitanti teorici	10
Destinazione d'uso principale	R- residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre



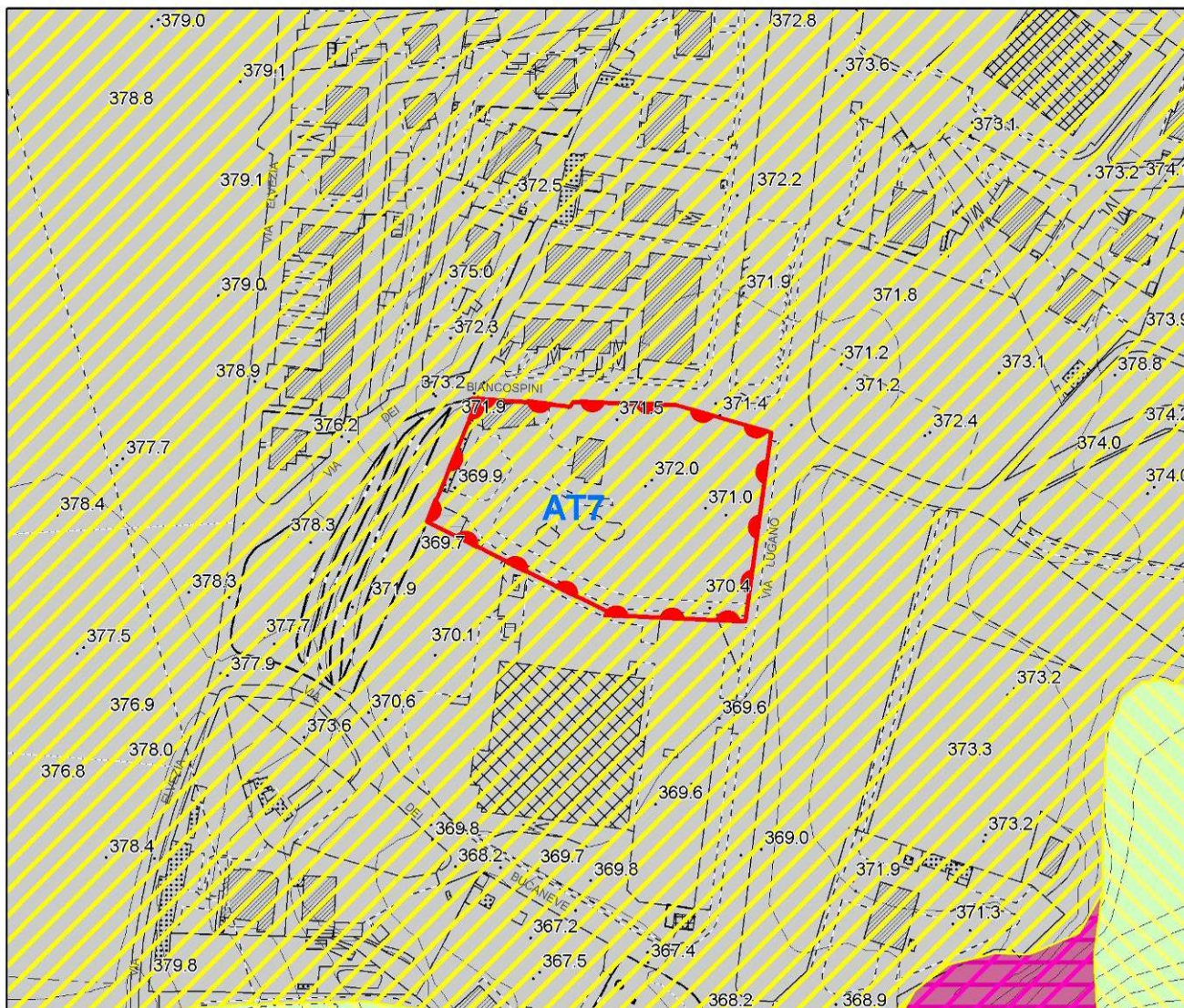
▪ **Si prescrive l'inserimento di un'opera di mitigazione finalizzata all'isolamento del comparto residenziale dall'attività commerciale esistente. L'intervento tampone consiste in una barriera verde composta da filare alberato o siepe in grado di isolare visivamente e acusticamente l'attività commerciale dalla zona residenziale.**

• Negli interventi residenziali di nuova costruzione le tipologie edilizie da privilegiare sono quelle degli edifici a cortina (edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. o che racchiudano spazi formanti cortili). Sono da evitare tipologie come quelle degli edifici a schiera (edifici costituiti da più unità, per lo più unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte

▪ Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.11."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.5- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".

▪ Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente"

▪ L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico



2A	3A	3C	3E	4A	4C	4E	4G	G-Con	Z1c	Z4b
2B	3B	3D	3F	4B	4D	4F	4H	G-Mar	Z2	Z4c
									Z1a	Z4a

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 2A**

**Tipologia di vulnerabilità:**

Assenza di particolari situazioni di vulnerabilità

**Caratteri distintivi:**

Aree pianeggianti o a debole pendenza su depositi fluvioglaciali con buone caratteristiche geotecniche. Assenza di processi geomorfici in atto.

**Caratteri limitanti:**

Presenza di:

- versanti localmente con pendenze da medie a moderate;

Possibile presenza di:

- falde sospese per l'eterogeneità dei sedimenti o per circolazione idrica al tetto del substrato roccioso (ove presente);

settori a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con

problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche

**Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:**

Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.

E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)

La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".

Si rende inoltre necessaria l'effettuazione di uno studio di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI).

Si rammenta che all'interno delle classi 2A e 2B, essendo presenti corsi d'acqua, vigono anche le prescrizioni relative alle fasce di rispetto fluviali dettate dal R.D. n. 523 del 25.07.1904.

## Ambito AT8

### Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:

Comparto accessibile dal Via Lugano.

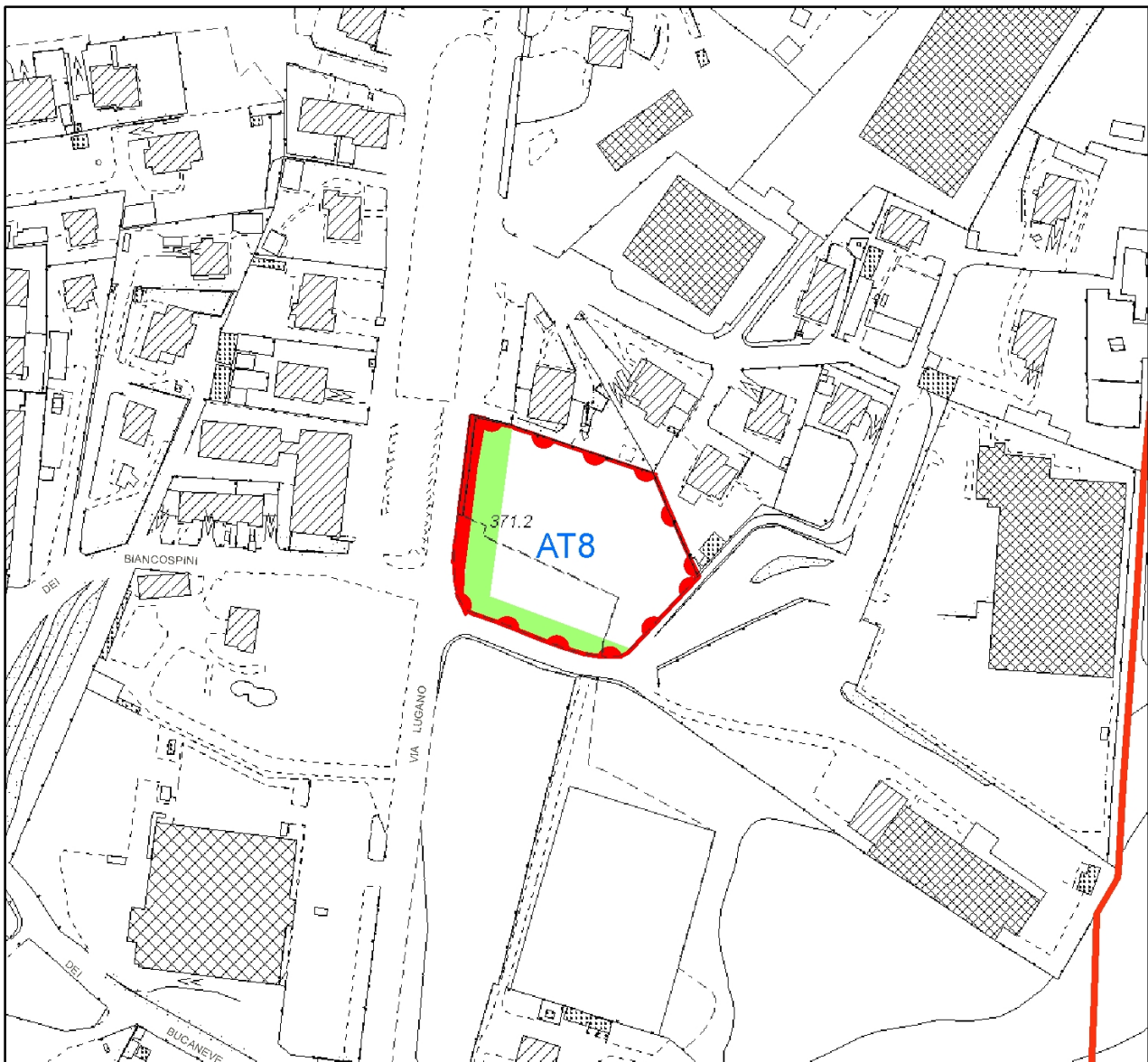
L'intervento consentirà di sistemare la viabilità di accesso al quartiere.



**Compatibilità con il PTCP**

Non si segnalano incongruenze

<b>Compatibilità con vincoli</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Classificazione geologica e sismica</b>	Classe geologica 2a – Classe sismica Z4a
<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnalano incongruenze
Superficie territoriale (St)	Mq 4400
Dotazione edificatoria assegnata al comparto mc.	mc. 600
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	La quota di superficie per attrezzature pubbliche necessaria per il soddisfacimento dello standard, sarà oggetto di monetizzazione.
Aree per infrastrutture viarie	Vedi prescrizioni
H. max	ml. 8,50
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	40%
n. abitanti teorici	4
Destinazione d'uso principale	R- residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre



**Prescrizioni e Indicazioni:**

**l'intervento dovrà essere subordinato alla cessione di un'area di 240 mq lungo la Via Lugano per la realizzazione di corsia di innesto sulla Via Lugano stessa.**

- Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.11."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.5- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente"

L'intervento dovrà prevedere una fascia a verde di circa ~~1700~~, **900** come indicato graficamente, libera da qualsiasi tipo di edificazione.



2A	3A	3C	3E	4A	4C	4E	4G	G-Con	Z1c	Z4b
2B	3B	3D	3F	4B	4D	4F	4H	G-Mar	Z2	Z4c
									Z1a	Z4a

### CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 2B

#### Tipologia di vulnerabilità:

Assenza di particolari situazioni di vulnerabilità

#### Caratteri distintivi:

Aree debolmente acclivi su depositi glaciali con buone caratteristiche geotecniche. Assenza di problematiche di natura morfologica.

#### Caratteri limitanti:

Presenza di:

- versanti localmente con pendenze da medie a moderate;
- Possibile presenza di:
- falde sospese per l'eterogeneità dei sedimenti o per circolazione idrica al tetto del substrato roccioso (ove presente);
- settori a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche

**Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:**

Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.

E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)

La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".

Si rende inoltre necessaria l'effettuazione di uno studio di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI).

Si rammenta che all'interno delle classi 2A e 2B, essendo presenti corsi d'acqua, vigono anche le prescrizioni relative alle fasce di rispetto fluviali dettate dal R.D. n. 523 del 25.07.1904

## Ambito AT9

### Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:

Comparto posto in Via Trieste.

Si tratta della riconferma di un piano attuativo già previsto dal PRG.

L'intervento consentirà di sistemare la viabilità di accesso al quartiere.



**Compatibilità con il PTCP**

Non si segnalano incongruenze

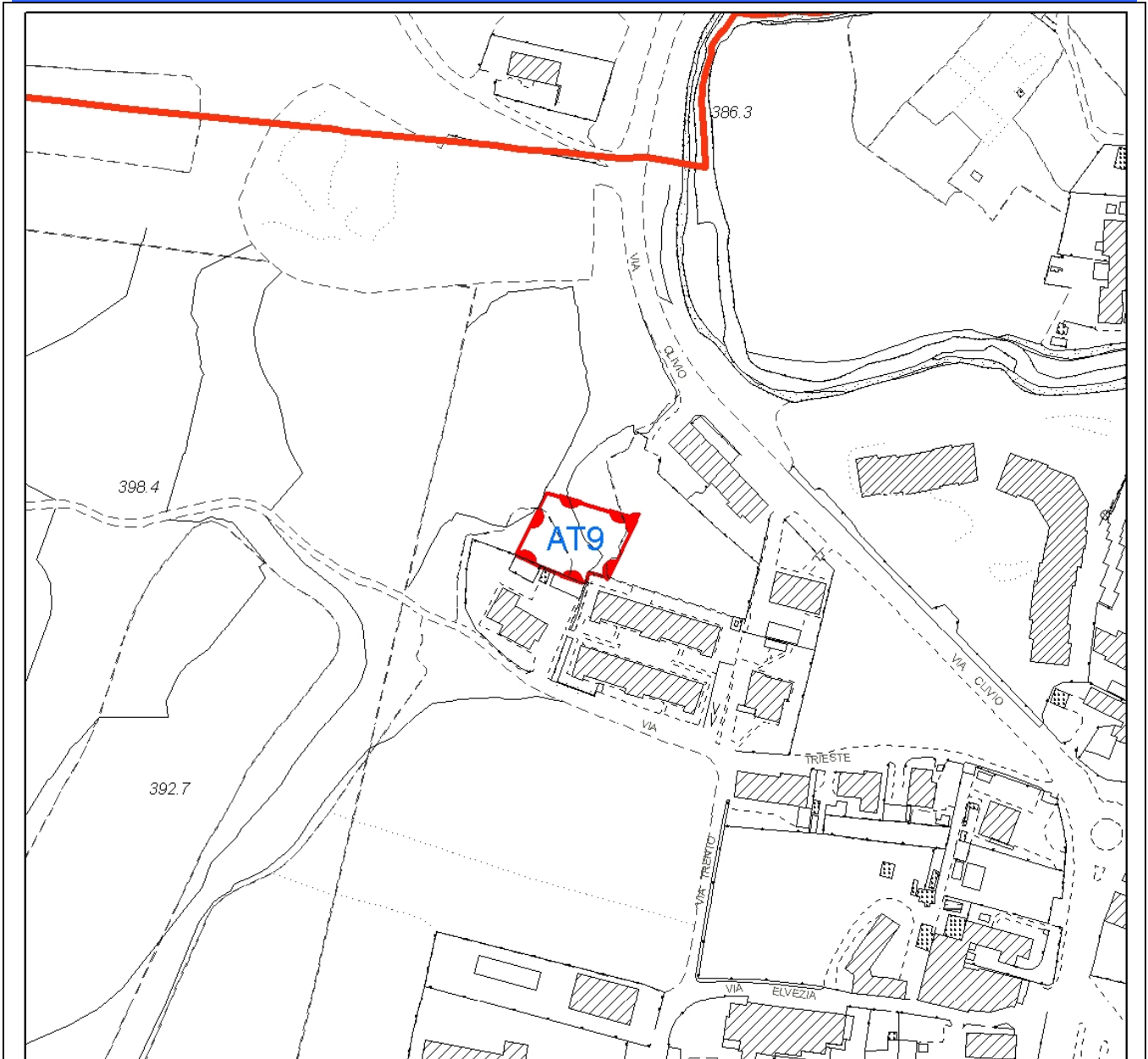
**Compatibilità con vincoli**

Si segnala che una parte dell'ambito ricade nella fascia di rispetto delle sorgenti.

**Classificazione geologica e sismica**

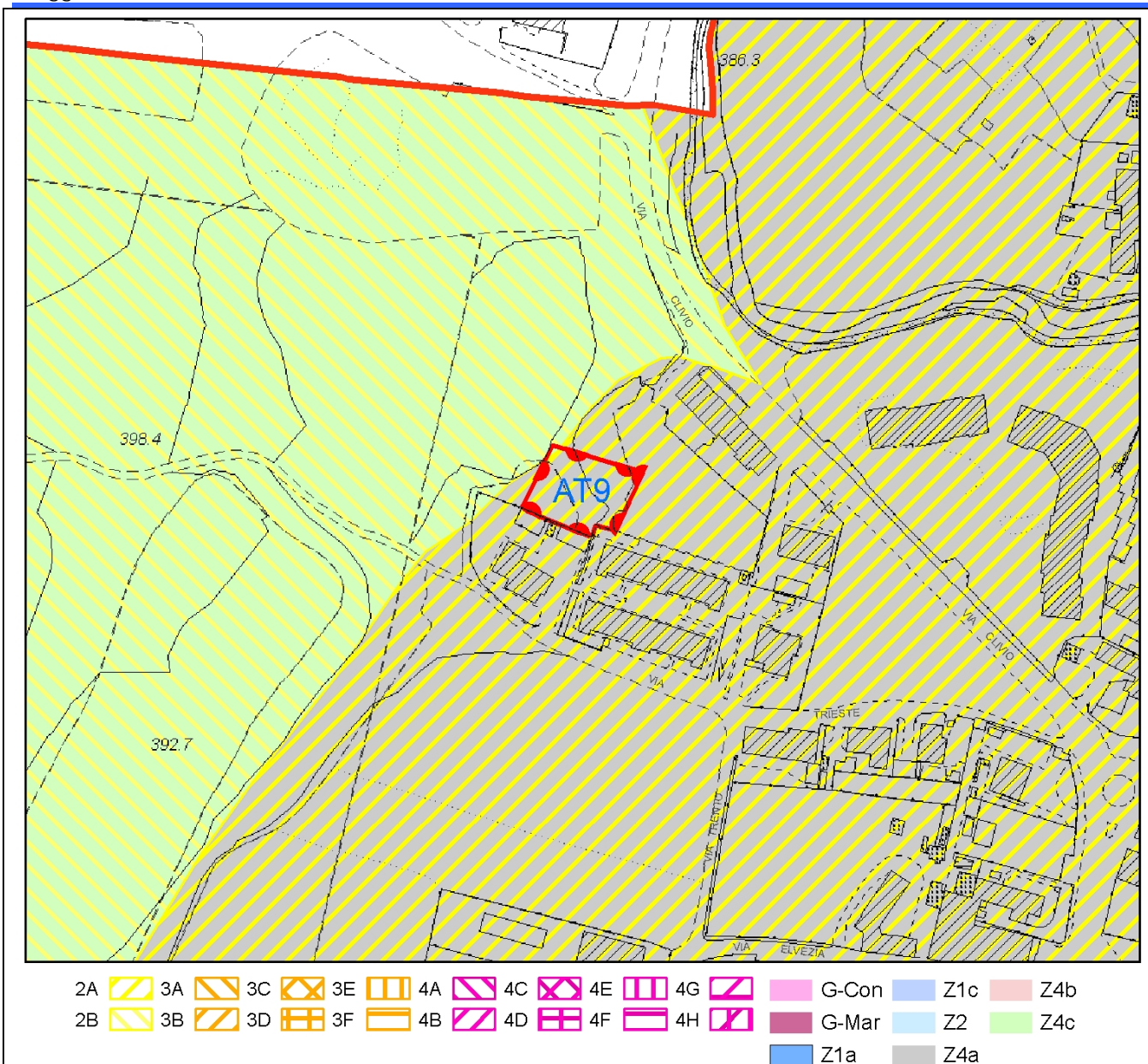
Classe geologica 2a – Classe sismica Z4a-Z4c

<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnalano incongruenze
Superficie territoriale (St)	Mq 750
Dotazione edificatoria assegnata al comparto mc.	mc. 650
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	La quota di superficie per attrezzature pubbliche necessaria per il soddisfacimento dello standard, sarà oggetto di monetizzazione.
Aree per infrastrutture viarie	--
H. max	ml. 8,50
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	40%
n. abitanti teorici	4
Destinazione d'uso principale	R- residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre



#### Prescrizioni e Indicazioni:

- Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.11."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.5- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente"
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico



### CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 2A

#### Tipologia di vulnerabilità:

Assenza di particolari situazioni di vulnerabilità

#### Caratteri distintivi:

Aree pianeggianti o a debole pendenza su depositi fluvioglaciali con buone caratteristiche geotecniche. Assenza di processi geomorfici in atto.

#### Caratteri limitanti:

Presenza di:

- versanti localmente con pendenze da medie a moderate;

Possibile presenza di:

- falde sospese per l'eterogeneità dei sedimenti o per circolazione idrica al tetto del substrato roccioso (ove presente);

settori a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche

**Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:**

Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.

E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)

La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".

Si rende inoltre necessaria l'effettuazione di uno studio di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI).

Si rammenta che all'interno delle classi 2A e 2B, essendo presenti corsi d'acqua, vigono anche le prescrizioni relative alle fasce di rispetto fluviali dettate dal R.D. n. 523 del 25.07.1904

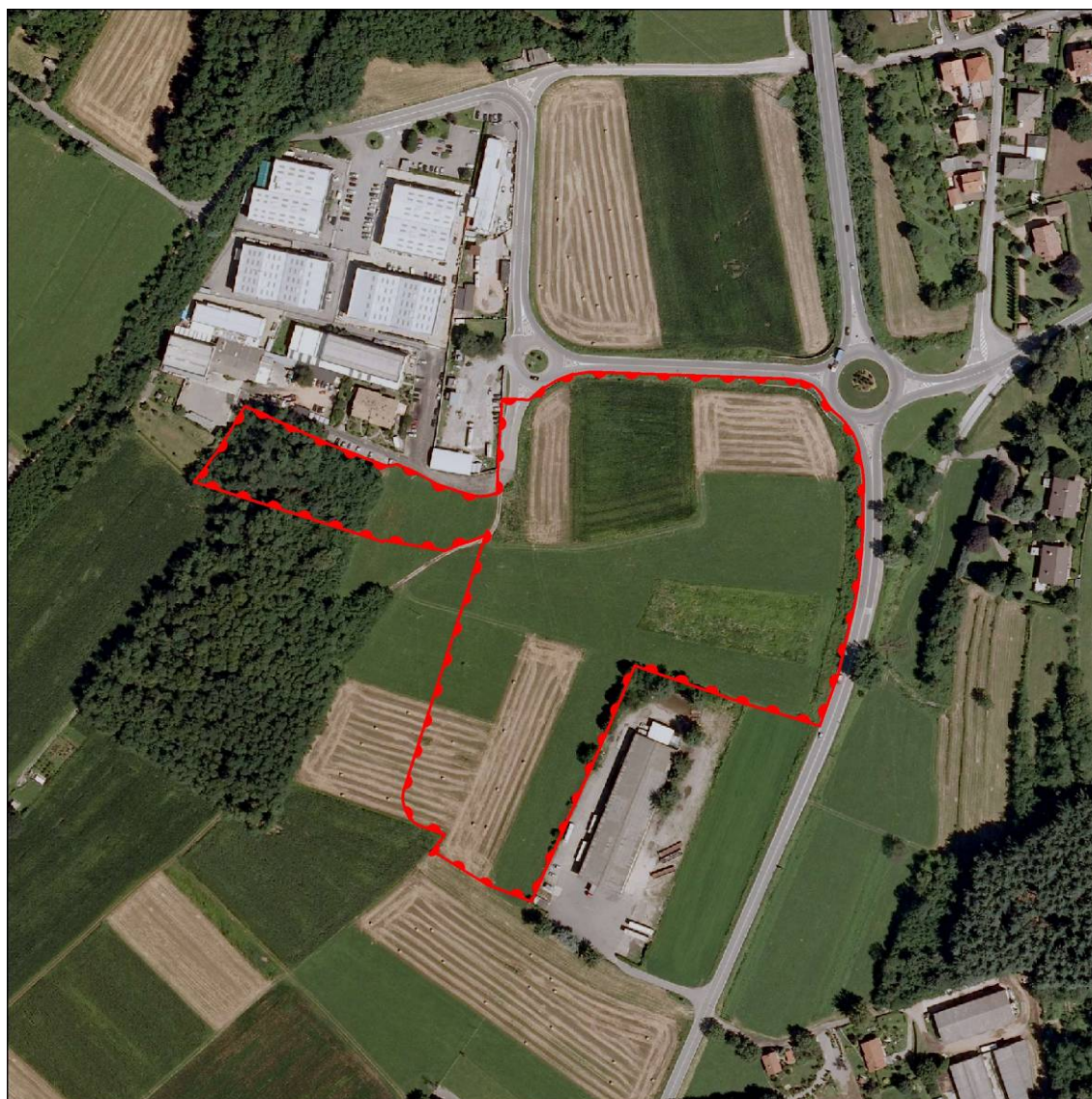
**Ambito ATP1:**

**Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

Comparto posto in località in parte produttiva esistente raggiungibile da via Varese e via del Piano Grande.

Tale individuazione riprende una previsione contenuta nel vigente PRG che intendeva ampliare, ai fini produttivi, l'area esistente

Su tale area l'Amministrazione comunale è interessata a realizzare un nuovo insediamento produttivo, avviando nello stesso tempo un'operazione di razionalizzazione e miglioramento ambientale di quello esistente.



<b>Compatibilità con il PTCP</b>	Ricade in ambito agricolo definito dal PTCP
<b>Compatibilità con vincoli</b>	Si segnala che una parte dell'ambito ricade nella fascia di rispetto delle sorgenti.
<b>Classificazione geologica e sismica</b>	Classe geologica 2a – Classe sismica Z4a
<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnalano incongruenze

Superficie territoriale (St)	50.300 mq
Superficie area di decollo dotazione edificatoria ZD1- ATP1 e ZD2- ATP1	15.715 mq.
Slp determinata dall'area di decollo da realizzare nel comparto ATP1	5.000 mq.
Dotazione edificatoria complessiva comprendente la slp determinata dall'area di decollo	25.000 mq.
H. max	ml. 10,50 (potrà comunque essere tenuta in considerazione l'esposizione solare che potrà essere utilizzata come regola per determinare il rapporto tra altezza e distanze da rispettare negli interventi edilizi, con l'obiettivo di garantire a tutti gli edifici un adeguato "accesso al sole")
RC rapporto di copertura	60%
Destinazione d'uso principale	<u>Le seguenti attività ammesse dovranno interessare il 70% della slp di progetto:</u> I1 attività industriali I2- attività artigianali I4b- attività artigianale di servizio molesto e di produzione <u>Le seguenti attività ammesse dovranno interessare il 30% della slp di progetto:</u> C1- esercizi commerciali di vicinato C2- medie strutture di vendita "no food" T1- attività terziarie di contesto T2- medie attività terziarie
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre



-area contraddistinta con la sigla ZD2 – ATP1 corrispondente al mappale 450 della superficie pari a 3.900 mq.

Complessivamente la superficie dei mappali così come individuati è di 15.710 mq. e la superficie lorda di pavimento da essa determinata è pari a 5000 mq.

▪ **Le principali scelte progettuali che dovranno essere considerate nella definizione di tale Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere le seguenti:**

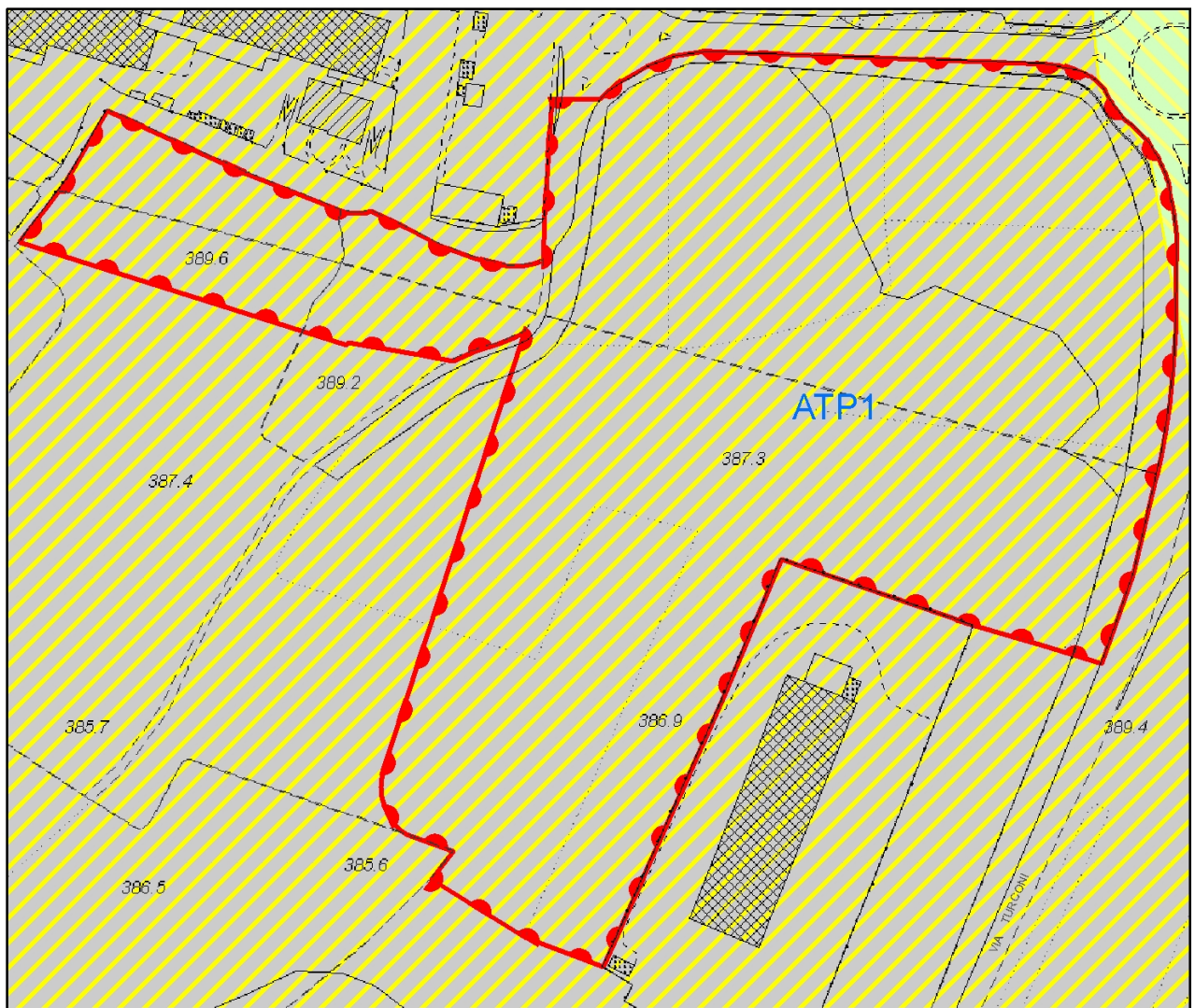
- orientamento eliocentrico degli edifici, con l'obbligo di predisposizione per pannelli solari e/o fotovoltaici;
- massimizzazione della superficie permeabile e accorpamento del verde privato al verde pubblico, in modo tale da massimizzare l'estensione delle aree verdi e diminuire i rischi derivanti da possibili sversamenti internamente alle aree private, nelle quali viene invece prescritta l'impermeabilizzazione dei piazzali;
- realizzazione dell'area per comparti unitari, mediante unità minime di intervento (Umi) caratterizzate da unitarietà dell'intervento, uniformità morfologica, funzionale e impiantistica: Ogni Umi può essere suddivisa secondo necessità, sulla base di regole prestabilite e con uno strumento attuativo denominato "Progetto Preliminare Unitario", la cui successiva realizzazione avviene mediante Dichiarazione di inizio lavori (Dia) onerosa. Attraverso tale strumento si è voluto richiedere precise attenzioni alla qualità architettonica degli edifici e all'ottimizzazione delle soluzioni impiantistiche;
- realizzazione di una centrale di cogenerazione e/o di biomasse;
- prescrizioni relative all'efficienza energetica degli edifici: sono richieste prestazioni superiori del 10% rispetto ai valori prescritti dalle norme vigenti in materia;
- previsione di fasce di ambientazione e mitigazione al confine dell'insediamento, che qualificano secondo differenti obiettivi i margini del complesso produttivo verso la strada provinciale;
- raggiungimento di alti livelli di qualità degli spazi aperti pubblici e privati: il verde pubblico, le aiuole e le alberature a corredo della viabilità interna saranno finalizzati ad aumentare la qualità complessiva dell'insediamento, conferendo riconoscibilità agli spazi e ai percorsi, allontanandosi quindi da quel carattere di provvisorietà ed inadeguatezza che troppo spesso contraddistingue le zone industriali. La viabilità pubblica, di accesso o interna al comparto, e le aree di parcheggio dovranno essere dotate di alberature in relazione alle diverse zone in cui l'area si articola, dovrà essere prevista l'adozione di recinzioni uniformi per tutta l'area;
- divieto di prelievo idrico dalla falda: dovrà essere previsto un sistema (rete, vasche e gruppi di pompaggio) per la raccolta delle acque meteoriche dei coperti (a livello di ogni singola Unità Minima d'Intervento - Umi) e delle acque di seconda pioggia provenienti da strade e piazzali pubblici (a livello dell'intero comparto);
- apposizione su una delle Umi del vincolo ad ospitare un'azienda che svolga la gestione dei rifiuti prodotti all'interno dell'area; lo stoccaggio si prevede differenziato in relazione alla tipologia e alla possibilità del riutilizzo del rifiuto.
  - Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.11."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.5- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
  - Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente"
  - L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico.
  - Considerato che l'intervento concerne un ambito produttivo vige l'obbligo ai sensi dell'art. 8 della L.Q. 447/95 della presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico, redatta secondo i criteri e le prescrizioni della DGR 7/8313 (art. 4 e art. 5) del 8/03/2002, per il rilascio delle concessioni edilizie relative ai nuovi impianti ed attrezzature, al fine di valutare le emissioni del rumore prodotte dalle attività future nell'ambiente esterno.
  - Il progetto dovrà essere corredato di un adeguato studio sui flussi di traffico.

- Considerato che trattasi si un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nelle perimetrazione definita dalla Regione, (vedi art. 14.6 "Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/05 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione" della Relazione del documento di Piano) viene assoggettato ad una maggiorazione del 5 per cento del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità

Indirizzi di mitigazione:

Per l'elevato impatto sul paesaggio puntuale e di ampia scala che l'edificazione del complesso industriale può comportare si prescrive:

- Obbligo di un'unica progettazione generale del comparto (Piano particolareggiato) con previsione di funzioni di servizio alle attività presenti (mensa, giardino, ecc). In particolare l'area verde dovrà essere progettata secondo specifiche funzioni di "rain garden";
- In sede di progettazione esecutiva dovrà essere realizzato uno specifico studio di impatto paesistico completo di renderizzazione degli impatti sui con visuali di ampia scala. Particolare attenzione dovrà essere posta alle altezze degli immobili localizzati immediatamente a fianco del tratto di SP immediatamente a nord della rotonda per non compromettere la visuale;
- L'impatto percettivo derivante dall'edificazione così come evidente dallo studio di impatto paesistico deve essere annullato o, subordinatamente, limitato o mitigato (schermatura parziale o totale) i modo che non vi sia apprezzabile e sostanziale perdita percettiva del paesaggio generale;
- Tutta l'infrastrutturazione "verde" del comparto (come per esempio i filari alberati lungo gli accessi) dovranno essere realizzati o preventivamente o al massimo contestualmente alla realizzazione del primo immobile;
- I capannoni dovranno prevedere la finitura a "tetto verde".



2A	3A	3C	3E	4A	4C	4E	4G	G-Con	Z1c	Z4b
2B	3B	3D	3F	4B	4D	4F	4H	G-Mar	Z2	Z4c
								Z1a	Z4a	

## **CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 2A**

### **Tipologia di vulnerabilità:**

Assenza di particolari situazioni di vulnerabilità

### **Caratteri distintivi:**

Aree pianeggianti o a debole pendenza su depositi fluvioglaciali con buone caratteristiche geotecniche. Assenza di processi geomorfici in atto.

### **Caratteri limitanti:**

Presenza di:

- versanti localmente con pendenze da medie a moderate;

Possibile presenza di:

- falde sospese per l'eterogeneità dei sedimenti o per circolazione idrica al tetto del substrato roccioso (ove presente);

settori a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche

### **Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:**

Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.

E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

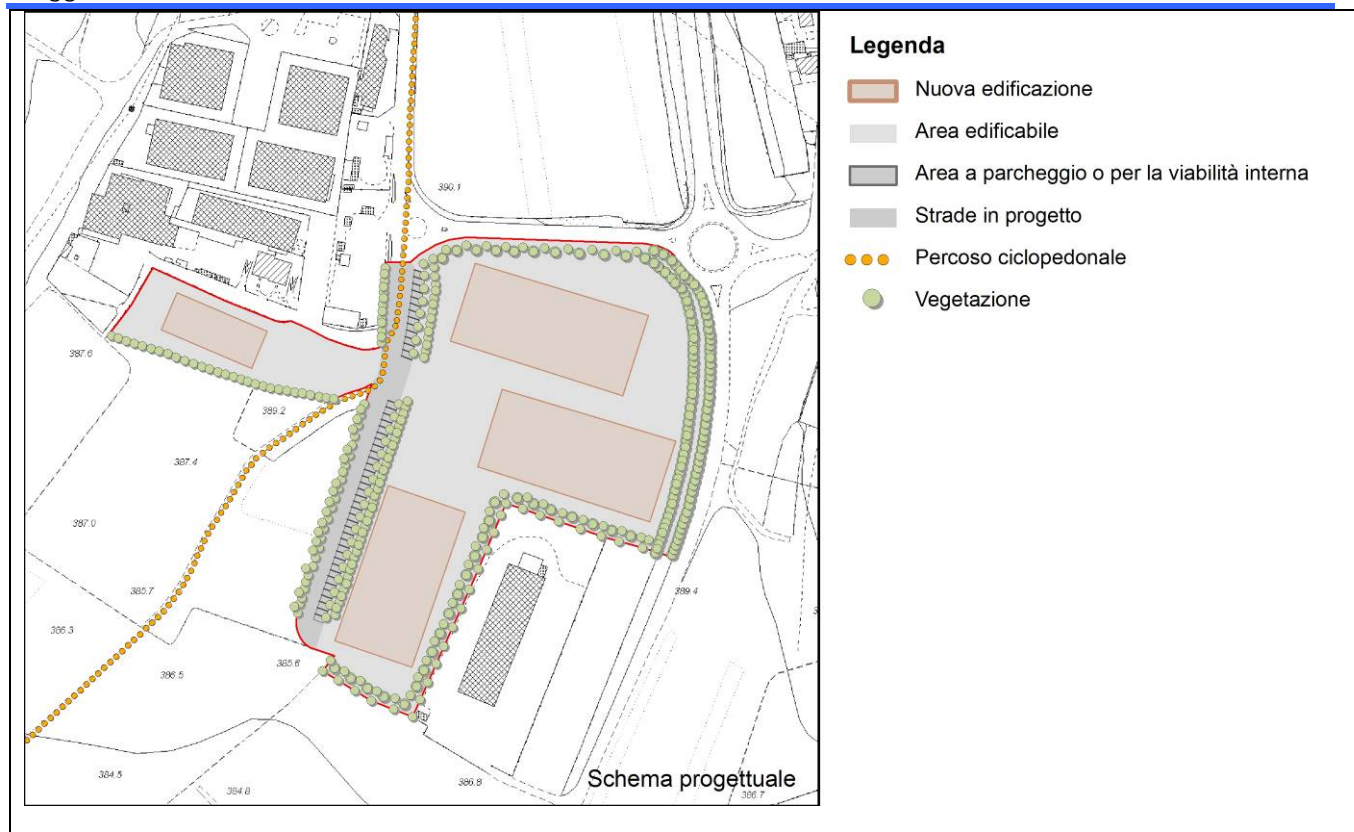
Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)

La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".

Si rende inoltre necessaria l'effettuazione di uno studio di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI).

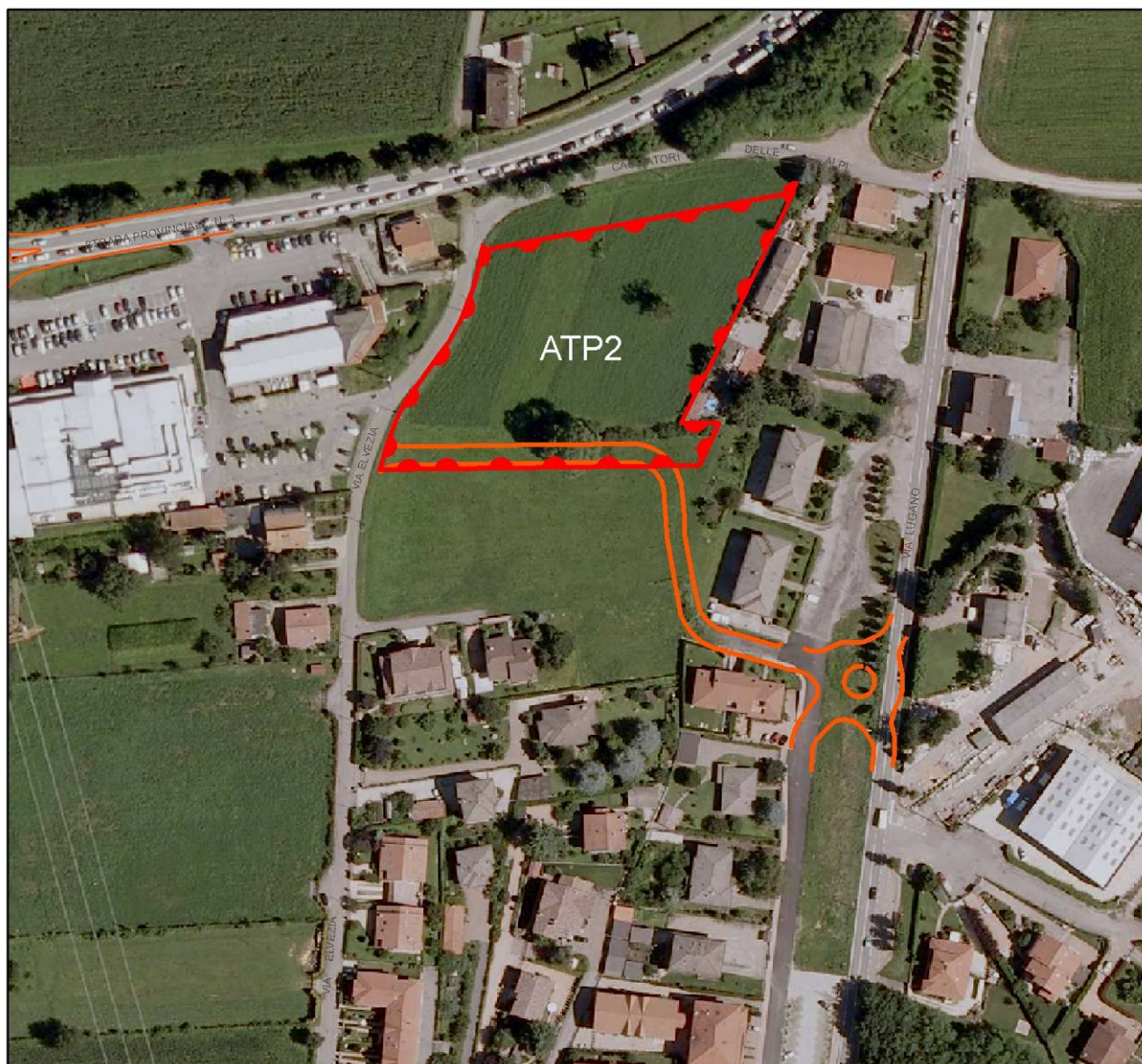
Si rammenta che all'interno delle classi 2A e 2B, essendo presenti corsi d'acqua, vigono anche le prescrizioni relative alle fasce di rispetto fluviali dettate dal R.D. n. 523 del 25.07.1904.



**Ambito ATP2:**

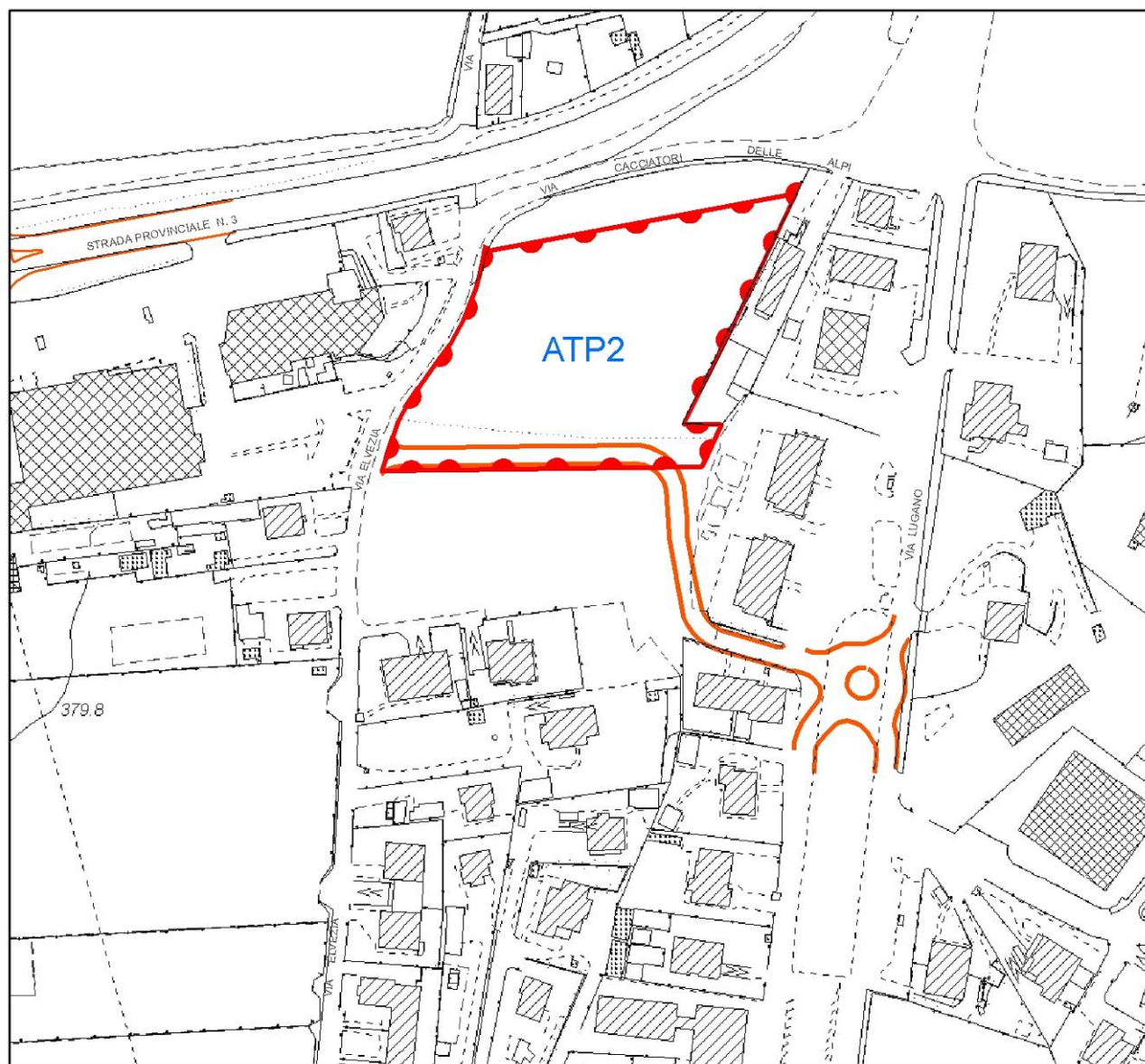
**Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

Comparto posto in località Gaggiolo a sud di Via Cacciatori delle Alpi



<b>Compatibilità con il PTCP</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Compatibilità con vincoli</b>	si segnala al momento attuale la presenza di una fascia di rispetto delle opere previste dalla pedemontana.
<b>Classificazione geologica e sismica</b>	Classe geologica 2a – Classe sismica Z4a
<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnalano incongruenze

Superficie territoriale (St)	Mq 7.600
Dotazione edificatoria commerciale assegnata al comparto	mq. 2.500 slp
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	La quota di superficie per attrezzature pubbliche, necessaria per il soddisfacimento dello standard, da determinare in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi, sarà stabilita in sede di convenzione; in tale atto verrà inoltre stabilita la parte che dovrà essere ceduta all'interno del comparto e/o la quota che sarà oggetto di monetizzazione.
Aree per infrastrutture viarie	Cessione di mq. 600 per completamento viabilità comunale e realizzazione delle opere stradali relative
H. max	ml. 8,50
RC rapporto di copertura	50%
P rapporto di permeabilità	30%
Destinazione d'uso principale	T1-T2 attività terziarie C1- attività commerciali di vicinato C2 - attività commerciali di media dimensione C6- pubblici esercizi
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
<p><b>Prescrizioni e Indicazioni:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.11."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.5- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".</li> <li>▪ Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente"</li> <li>▪ L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico</li> </ul>	



- Considerato che l'intervento concerne un ambito commerciale vige l'obbligo ai sensi dell'art. 8 della L.Q. 447/95 della presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico, redatta secondo i criteri e le prescrizioni della DGR 7/8313 (art. 4 e art. 5) del 8/03/2002, per il rilascio delle concessioni edilizie relative ai nuovi impianti ed attrezzature, al fine di valutare le emissioni del rumore prodotte dalle attività future nell'ambiente esterno.
- Il progetto dovrà essere corredato da un adeguato studio di verifica del sistema viario e dei flussi di traffico.
- Considerato che trattasi si un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nella perimetrazione definita dalla Regione, (vedi art. 14.6 "Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della l.r. 12/05 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione" della Relazione del documento di Piano) viene assoggettato ad una maggiorazione del 5 per cento del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità

