



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con Decreto del Commissario ad acta n° 2 del 15/07/2015, pubb. B.U.R.L. n° 45 del 04/11/2015)
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, e successive modifiche ed integrazioni

QUARTA VARIANTE AL PGT - 2022

VARIANTE PUNTUALE AL DOCUMENTO DI PIANO, AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE

DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE

P.h.01-S.a.01-R.a.01

Relazione generale di variante

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° del.....

Approvato con delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....

PROGETTISTA

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Geom. Roberto Fiore

m.rizzi

CONSULENTI

Dott. Davide Gerevini

2022 (ns. rif. 677-U)




architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

via rodi 27 - 25124 brescia (bs) tel. 0302425005
info@aetstudio.it territorio@aetstudio.it www.aetstudio.it

INDICE

SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI PONTE DI LEGNO	3
OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE	5
ARTICOLAZIONE DELLA VARIANTE	6
ISTANZE E MODIFICHE CORRELATE ALLE RICHIESTE ACCOLTE	8
ISTANZA 1 (SANDRINI A.)	9
ISTANZA 2 (MAZZOLENI G. E REDAELLI R.)	11
ISTANZA 3 (CASALI TERZONI M.)	13
ISTANZA 4 (LAZZARINI G.D.)	20
ISTANZA 5 (FERRARI G.P.)	22
ISTANZA 6 (TOMASI M.)	24
ISTANZA 7 (CENINI S.)	28
ISTANZA 8 (BISCEGLIE A.)	30
ISTANZA 9 (RIZZI L.)	32
ISTANZA 10 (NEGRI P.S.)	34
ISTANZA 11 (SANGIACOMO F. E ORSENIGO E.)	37
ISTANZA 12 (NEGRI L.S. PER CONTO DI HOTELS MANAGEMENT S.R.L.)	39
ISTANZA 13 (CENINI S. PER CONTO DELL'ASS. AGRARIA VICINIA DI PEZZO)	44
ISTANZA 14 (FERRARI G.P.)	47
ISTANZA 15 (SALVETTI D.)	49
ISTANZA 16 (FIORENTINI E.)	51
ISTANZA 17 (RIZZI T.)	53
ISTANZA 18 (GAROSIO P.)	56
QUADRO SINOTTICO DELLE MODIFICHE LEGATE ALLE ISTANZE	58
MODIFICHE D'UFFICIO	59
MODIFICA 1	60
MODIFICA 2	67
MODIFICA 3	74
MODIFICA 4	81
MODIFICA 5	88
MODIFICA 6	95
MODIFICA 7	101
MODIFICA 8	105
MODIFICA 9	110
MODIFICA 10	114
MODIFICA 11	118
MODIFICA 12 (AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI PUNTUALI)	121
MODIFICA 13 (REVISIONE DI PERFEZIONAMENTO PUNTUALE DEL CORPO NORMATIVO DEL PGT)	121
MODIFICA 14 (RECEPIMENTO SENTENZE E ALTRE MODIFICHE LEGATE A DIRITTI PREGRESSI)	143

<u>QUADRO SINOTTICO DELLE MODIFICHE D'UFFICIO</u>	144
<u>BILANCIO URBANISTICO DELLA VARIANTE</u>	145
<u>ELENCO ELABORATI</u>	157
<u>ALLEGATO 1</u>	163
LEGENDE DEL PGT VIGENTE PER LA LETTURA DEGLI ESTRATTI CARTOGRAFICI RIPORTATI NEL PRESENTE DOCUMENTO	163
<u>ALLEGATO 2</u>	167
LEGENDE DEL PGT VARIATO PER LA LETTURA DEGLI ESTRATTI CARTOGRAFICI RIPORTATI NEL PRESENTE DOCUMENTO	167
<u>ALLEGATO 3</u>	170
DECRETO DI VINCOLO CULTURALE DEL GIORNO 8 FEBBRAIO 2024	170

SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Il comune di Ponte di Legno è dotato di proprio Piano di Governo del Territorio redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii.

Tale strumento è stato adottato in data 26 novembre 2014 con delibera di Consiglio comunale n. 38 (pubblicazione sul BURL n. 3 – serie avvisi e concorsi – del 14 gennaio 2015) ed approvato in data 15 luglio 2015 con Decreto del Commissario *ad acta* n. 2; ai sensi di Legge, con la conseguente pubblicazione sul BURL n. 45 – serie avvisi e concorsi – del 4 novembre 2015 il PGT entrava effettivamente in vigore.

Al predetto strumento urbanistico originario è seguita una prima variante al Piano delle Regole, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 7 novembre 2016, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 19 maggio 2017 e pubblicata sul BURL – serie avvisi e concorsi – n. 28 del 12 luglio 2017.

Successivamente è stata redatta una variante puntuale al Documento di Piano, relativamente alla componente geologica, funzionale all’attuazione del progetto SUAP 2 del PGT vigente; in seguito al verbale di conferenza servizi del 27 settembre 2017, tale variante è stata approvata con delibera di Consiglio comunale n. 56 del 22 dicembre 2017 e pubblicata sul BURL – serie avvisi e concorsi – n. 25 del 20 giugno 2018.

Con DCC n. 30 del 25/07/2019 è stata adottata la seconda variante generale al PGT, estesa a tutti gli atti di Piano. Tale variante è stata approvata con DCC n. 3 del 10/01/2020 e pubblicata sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 29 del 15/07/2020.

Con DCC n. 14 del 07/06/2021 è stata in seguito approvata la rettifica riferita all’azzoneamento di uno specifico areale (fg. 42, map. 355 NCTR), pubblicata sul BURL – S.A.C. – n. 38 del 22/09/2021.

Con DCC n. 15 del 07/06/2021 è stata altresì approvata (e pubblicata sul medesimo BURL di quella precedente) la rettifica riferita al vincolo di interesse culturale del forte e della chiesetta del Corno d’Aola.

Con DCC n. 31 del 24/09/2021 è stata infine approvata la rettifica riferita al vincolo di interesse culturale di una RSA, pubblicata sul BURL – S.A.C. – n. 48 del 01/12/2021.

La presente variante al PGT comunale è stata avviata con delibera di Giunta comunale n. 97 del 23/11/2022, avente ad oggetto:

“AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA REDAZIONE DELLA QUARTA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) RELATIVA AL PIANO DELLE REGOLE, AL PIANO DEI SERVIZI ED AL DOCUMENTO DI PIANO, AI SENSI DELL’ARTICOLO 13 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12 E SS. MM. E II., UNITAMENTE ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) E ALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA PER LA PRESENZA DI SITI INSERITI NELLA RETE NATURA 2000.”

Si registra successivamente la delibera di Giunta comunale n. 100 del 05/12/2024 avente ad oggetto:

“RETTIFICA AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA REDAZIONE DELLA QUARTA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.).”

“Riscontrato che, a seguito delle numerose osservazioni pervenute da parte dei cittadini del Comune, per l'approvazione della quarta variante avviata con deliberazione di giunta del 23/11/2022 la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica non è sufficiente e pertanto si dovrà procedere direttamente alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)”

Si deliberava, in particolare, tra il resto:

“Di rettificare l'avvio del procedimento, per le motivazioni esposte in premessa, al procedimento per la redazione della quarta Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) relativa al Piano delle Regole del Piano dei Servizi e del Documento di Piano, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii., nonché alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e di Valutazione di Incidenza (V.I.C.), ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 ss. mm. e ii. - Testo Unico Ambientale - della L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, della D.C.R. Lombardia n. VIII/351 del 13 marzo 2007 e relative DD.GG.RR. attuative, oltre che dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/97 e s.m.i. e dell'art. 25-bis della L.R. n. 86/1983 e s.m.i.”

OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE

In ordine ai contenuti ed agli obiettivi della deliberazione di Giunta comunale n. 97 del 23 novembre 2022, si è proposta una redazione della variante articolata per punti, o subvarianti, senza togliere alla stessa le proprie caratteristiche di variante estesa a tutti gli atti del PGT, essenzialmente al fine di arridere alle esigenze della Pubblica Amministrazione e guidare i cittadini, gli Enti, i portatori di interessi e tutti gli interlocutori nella comprensione delle modifiche degli elaborati operativi di Piano, esplicando puntualmente le scelte fondanti delle politiche territoriali ed agevolando la comprensione e l'interscambio delle informazioni.

In base ad una metodologia operativa consolidata, per ogni subvariante, esaminata prima in approfondimento puntuale e successivamente all'interno del bilancio complessivo della variante rispetto ai temi fondamentali della materia urbanistica, si provvede a definire, presso la presente relazione illustrativa:

- le informazioni e gli estratti funzionali all'individuazione delle aree oggetto di modifica;
- la descrizione della modifica a livello operativo ed i riflessi attesi rispetto all'operatività delle previsioni, con una disamina dei riflessi presso gli atti di Piano secondari o interessati indirettamente dalle azioni di variante;
- l'indicazione dei principali elaborati di Piano da variare, con specifica attenzione all'adeguamento degli elaborati con vigenza operativa;
- la quantificazione dell'incidenza della subvariante rispetto al dimensionamento generale di Piano;
- la quantificazione dell'incidenza della subvariante rispetto alla dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e/o rispetto al fabbisogno della medesima tipologia di aree ed attrezzature;
- le modifiche rispetto alla situazione vigente in tema di consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno;
- il bilancio ecologico del suolo ai sensi delle vigenti emanazioni in materia;
- l'eventuale presentazione in estratto della normativa di riferimento resa in forma comparata per l'inequivocabile raffronto dei contenuti.

Alla disamina puntuale delle previsioni di variante fanno seguito il bilancio e l'incidenza delle stesse rispetto agli equilibri complessivi dello strumento urbanistico locale, con particolare riferimento alla verifica della sostenibilità delle scelte dal punto di vista della dotazione di aree a standard pubblico ed all'inquadramento della variante rispetto ai vincoli rappresentati dalla legge regionale sul consumo di suolo.

In applicazione di tale metodologia operativa, sarà successivamente possibile recepire in modo estremamente efficace e veloce le disposizioni discendenti dalla valutazione ambientale della variante, ed in particolare del proprio rapporto ambientale.

ARTICOLAZIONE DELLA VARIANTE

La presente variante al Piano di Governo del Territorio è finalizzata al perfezionamento dello strumento urbanistico comunale vigente mediante modifiche rivolte sia alle disposizioni generali del corpus normativo, sia alle previsioni puntuali sostanziate negli elaborati operativi di Piano.

Le singole azioni che articolano la variante cesellano lo strumento di pianificazione locale in relazione alle esigenze rilevate sia dagli organi comunali che dagli operatori privati, senza modificare l'impostazione di base del PGT vigente – pur attraverso la parziale riorganizzazione dei propri elaborati - ed aderendone alla metodologia pianificatoria, ritenuta efficace.

Le azioni di variante possono essere ricondotte in specifiche macro-categorie generali:

1. azioni rivolte alla modifica degli elaborati operativi di Piano funzionalmente all'introduzione di previsioni strategiche di trasformazione, completamento e sviluppo del territorio e dei sistemi economici locali;
2. azioni di perfezionamento degli elaborati operativi di Piano finalizzate a favorirne l'applicazione ordinaria, procedendo in particolare a risolvere le discrasie interpiano connesse alle diverse scale e basi utilizzate per la redazione degli strumenti di coordinamento sovraordinati i cui contenuti grafici sono storicamente recepiti nel PGT;
3. riorganizzazione strumentale degli shapefile operativi di Piano in un unico livello di azzonamento di base conseguentemente all'azione di coerenza di cui al punto precedente e funzionalmente alle necessarie produzioni degli strati informativi preordinati al controllo da parte della Regione e alla conseguente pubblicazione sul BURL;
4. adeguamento puntuale delle Norme Tecniche di Attuazione in funzione di specifiche esigenze applicative ovvero rivolte al coerente sviluppo delle politiche territoriali locali;
5. azioni di correzione di errori e refusi riscontrati durante il periodo di vigenza del Piano;
6. recepimento di sentenze del TAR relative al regime giuridico dei suoli di specifici ambiti territoriali;
7. aggiornamento degli elaborati di Piano in relazione al nuovo perimetro del centro abitato.

Le modifiche introdotte dalla variante, articolate nelle categorie sopra introdotte, possono a loro volta essere ricondotte a distinte casistiche specifiche:

1. modifiche operative puntuali introdotte in seguito a specifiche istanze dei privati ritenute condivisibili ed in linea con gli obiettivi dell'Amministrazione;

2. modifiche ed azioni di perfezionamento degli atti operativi di Piano connesse a volontà dell'Amministrazione comunale ed a necessità operative del proprio Organo tecnico.

In relazione alle caratteristiche delle modifiche introdotte, con la presente relazione si intende rendere evidenza delle variazioni apportate al PGT comunale raggruppandole per tipologia, affrontandole ed esaminandole puntualmente, anticipando nel presente documento – per estratto – le indicazioni funzionali alle modifiche agli strumenti operativi del PGT.

Nota: gli estratti del PGT di variante riportati durante la discussione delle modifiche puntuali di volta in volta rappresentate possono riportare nel contesto (cartografico o normativo) variazioni relative ad ulteriori subvarianti.
--

ISTANZE E MODIFICHE CORRELATE ALLE RICHIESTE ACCOLTE

Funzionalmente alla compartecipazione alla stesura della variante allo strumento urbanistico vigente, direttamente o indirettamente (nel caso di specifiche richieste antecedenti), in parte in esito all'avvio del procedimento inerente alla variante al Piano di Governo del Territorio vigente, nonché agli avvisi pubblicati ai sensi del comma 2 dell'articolo 13 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., e in parte correlatamente ad esigenze manifestate ex ante, sono state registrate 17 istanze, presentate da privati cittadini proprietari di immobili in territorio amministrativo e censuario di Ponte di Legno e da operatori privati ivi operanti.

Nello specifico, quattordici istanze sono state protocollate in esito allo specifico processo di raccolta delle richieste per la partecipazione alla redazione della variante al PGT, mentre tre sono state registrate antecedentemente alla data di avvio del procedimento in parola.

Le istanze summenzionate hanno posto all'attenzione dell'Amministrazione comunale le esigenze puntuali dei richiedenti, i quali hanno provveduto a sostanziare nelle richieste stesse prevalentemente modifiche puntuali agli atti operativi di Piano atte ad ammettere gli interventi da loro ritenuti necessari.

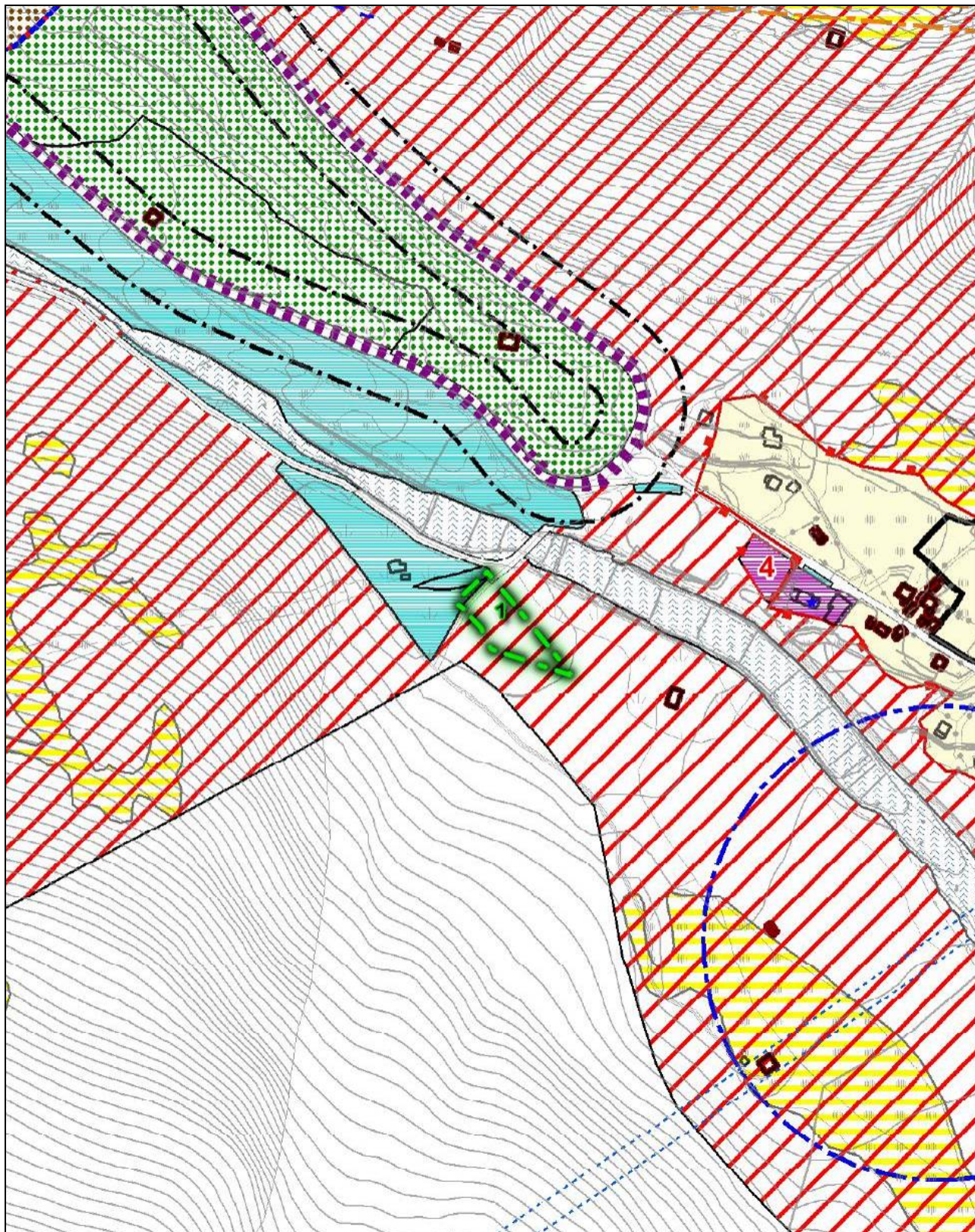
Obiettivo prioritario della presente variante al PGT vigente è la modifica degli atti di Piano finalizzata all'accoglimento delle istanze e delle proposte dei cittadini, degli operatori privati e dei portatori di interesse ritenute congruenti con le politiche amministrative locali e con gli obiettivi generali dello strumento urbanistico originario e della variante stessa, anche in relazione agli strumenti di pianificazione sovraordinati, nonché alle norme e leggi vigenti in materia urbanistico-edilizia.

In merito a ciò, si analizzano a seguire le specifiche richieste e si esplicano le modifiche connesse all'eventuale accoglimento totale o parziale delle stesse.

Istanza 1 (Sandrini A.)

Riferimento: istanza del 27/02/2020, protocollo 1272.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: Val Sozzine.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:5.000)

Ambito urbanistico di riferimento: *Ambito per l'esercizio dello sci (Parco Regionale dell'Adamello).*

Sintesi della richiesta: si chiede di variare la destinazione agricola di aree di proprietà al fine di ammettere l'edificazione di quattro fabbricati a destinazione ricettiva.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

Valutazione tecnica: la richiesta non appare accoglibile in quanto le aree in oggetto sono slegate dal sistema urbano e la loro eventuale edificazione definirebbe un episodio antropico isolato in ambito agricolo sensibile.

Approfondimenti: non necessari.

Esito: NON ACCOGLIBILE

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

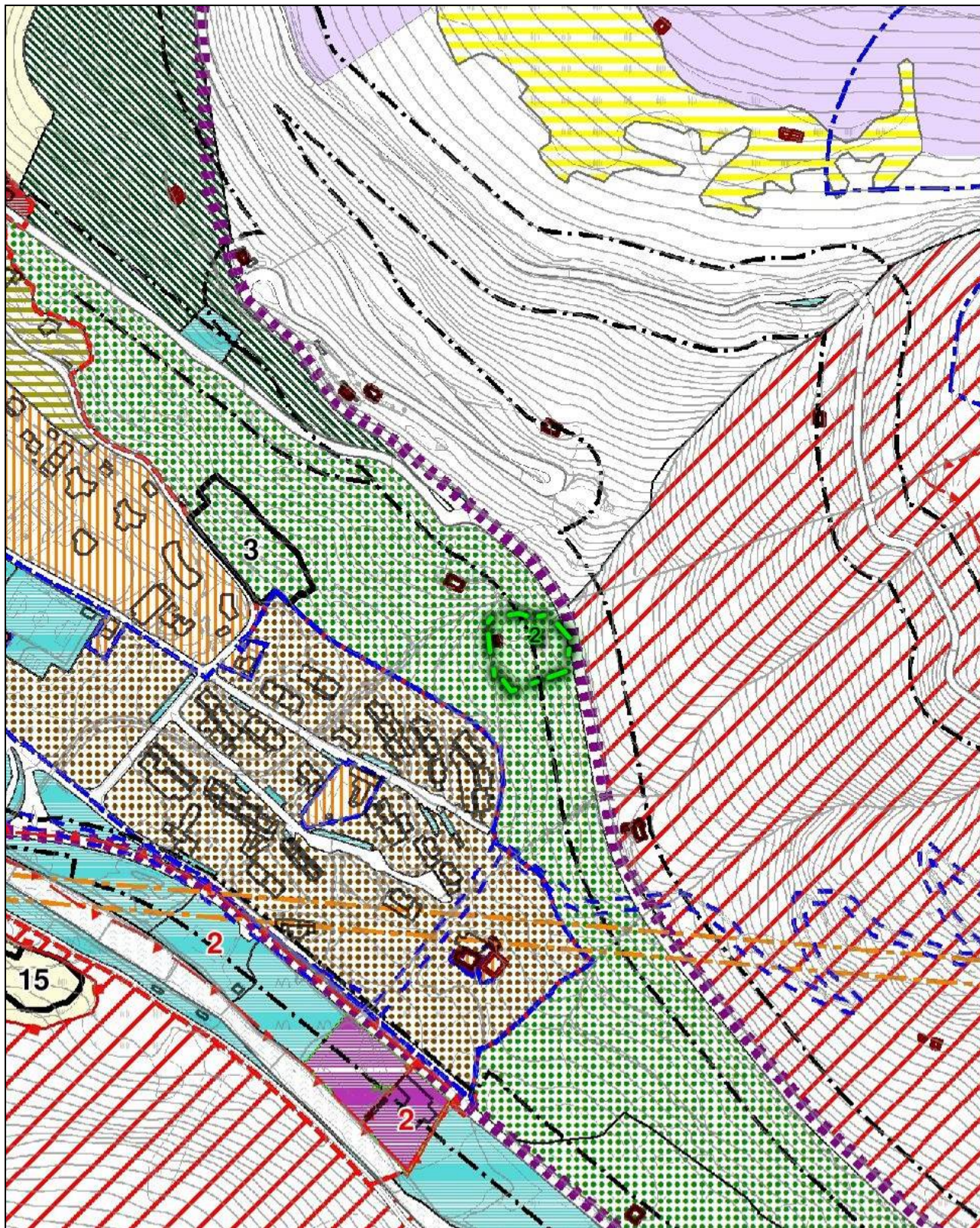
Modifiche alle cartografie operative di Piano: nessuna.

Modifiche alle NTA vigenti: nessuna.

Istanza 2 (Mazzoleni G. e Redaelli R.)

Riferimento: istanza del 06/03/2020, protocollo 1490.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: aree agricole a nord di via degli Alpini.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:5.000)

Ambito urbanistico di riferimento: *Zona E3 – Ambiti rurali/naturali di tutela dell'abitato.*

Sintesi della richiesta: si chiede di variare la destinazione agricola di aree di proprietà al fine di ammettere l'ampliamento di un edificio e l'edificazione di tre fabbricati a destinazione ricettiva.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

Valutazione tecnica: la richiesta non appare accoglibile in quanto le aree in oggetto sono slegate dal sistema urbano e la loro eventuale edificazione definirebbe un episodio antropico isolato in ambito agricolo sensibile.

Approfondimenti: non necessari.

Esito: NON ACCOGLIBILE

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

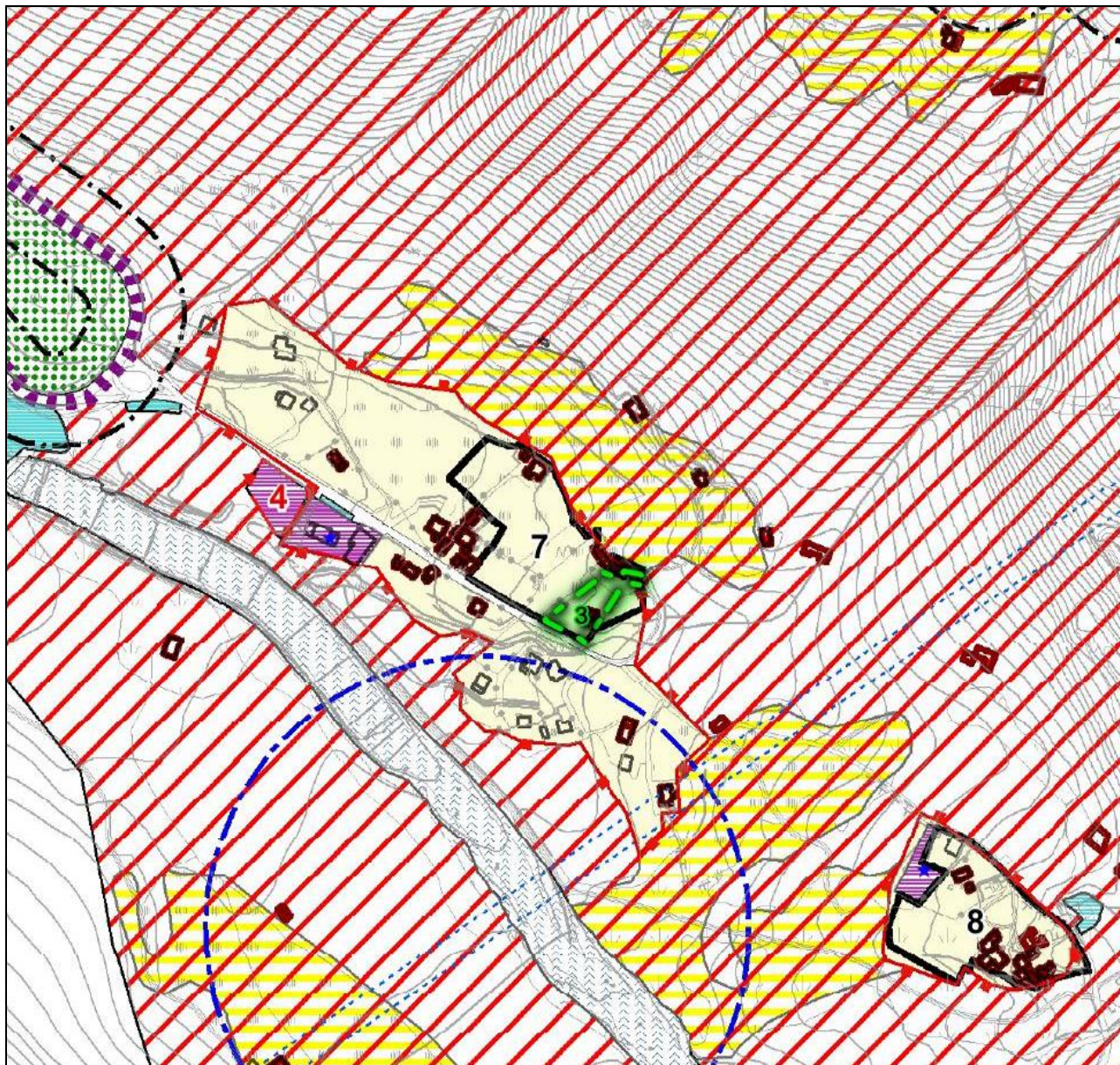
Modifiche alle cartografie operative di Piano: nessuna.

Modifiche alle NTA vigenti: nessuna.

Istanza 3 (Casali Terzoni M.)

Riferimento: istanza del 10/08/2018, protocollo 6497.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: Sozzine Basse.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:5.000)

Ambito urbanistico di riferimento: *Ambito di Trasformazione 7.*

Sintesi della richiesta: si chiede lo stralcio dei mappali di proprietà dal perimetro dell'Adt n. 7.

Atto di PGT di riferimento primario: **Documento di Piano.**

Valutazione tecnica: si prende atto della richiesta e si procede alla riduzione dell'ambito in oggetto con contestuale riazionamento delle aree stralciate secondo i principi della struttura del PGT. La richiesta di stralcio non pregiudica l'attuabilità delle previsioni di trasformazione presso le aree residue del comparto.

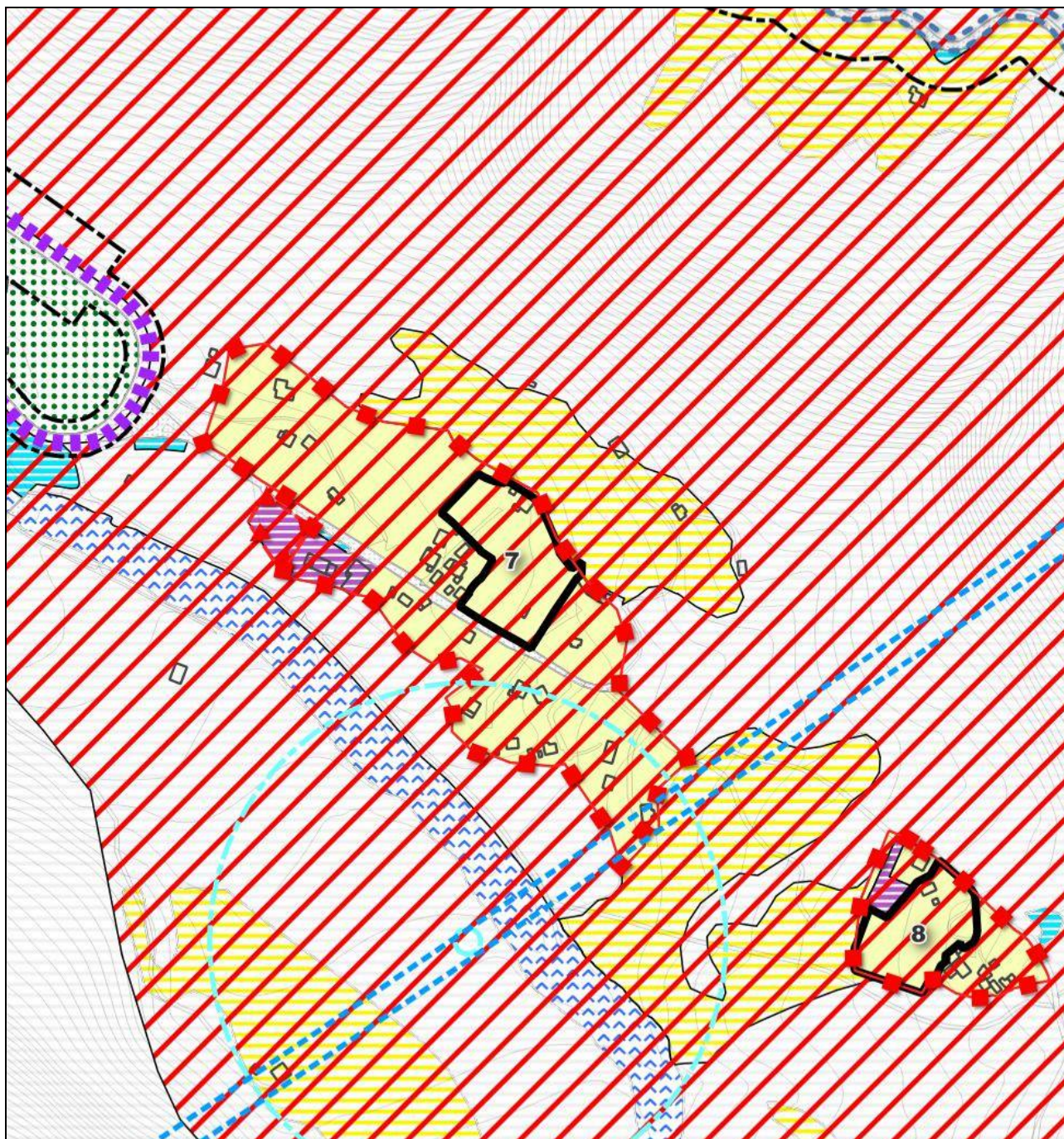
Approfondimenti: non necessari.

Esito: **ACCOGLIBILE**

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

Modifiche alle cartografie operative di Piano: si riporta a seguire l'estratto del PdR di variante relativo al contesto delle aree oggetto di istanza. Si rimanda in ogni caso alla visione delle tavole operative di Piano modificate in relazione alle proposte in disamina. La documentazione operativa del PGT di variante viene contestualmente coerenzata ai contenuti della cartografia di primo riferimento modificata come rappresentato a seguire.

Attenzione: l'estratto cartografico mostra, tra il resto, l'aggiornamento della fascia di rispetto stradale di via Nazionale, modifica operata in seguito alla nuova delimitazione del centro abitato (vedasi cartografia del PGT di variante).



Estratto del DdP variato (1:5.000)

Modifiche alle NTA vigenti: si riportano a seguire, in estratto, i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti modificati per effetto della subvariante in disamina; per la lettura della norma comparata riportata a seguire si precisa che il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (~~Abe123~~); il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abc123*).

Nota: la norma in disamina comprende le modifiche correlate all'ulteriore obiettivo generale della variante di esprimere le potenzialità edificatorie in funzione della SL ammissibile, che verrà puntualizzato in seguito, nel corso del presente documento.

Attenzione! Il computo delle superfici viene adeguato nel rispetto della struttura del DdP vigente, basato sui dati catastali. Per quello che riguarda le computazioni significative per il consumo di suolo, si rinvia ai dati generali riportati sulle specifiche elaborazioni di Piano redatte in occasione della presente variante.

Articolo 2.11- Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

(Omissis...)

Ambito di Trasformazione 7, Sozzine Basse



Estratto mappa catastale, foglio 65, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito, nei pressi del nucleo antico di Sozzine Basse, è situato a oriente del tornante Valle Cigolo della S.S. n.42. L'area comprende fabbricati residenziali, anche d'origine antica, appartenenti al nucleo rurale storico, giardini e orti pertinenziali e prati che si affacciano lungo via Case Sparse Sozzine; confina a sud-ovest con via Case sparse Sozzine, a ovest con il nucleo rurale, a nord ed est con aree a prato e boschive. L'accesso all'ambito avviene da via Case Sparse Sozzine. L'ambito presenta criticità dal punto di vista geologico per la presenza di aree interessate da trasporto in massa e flusso di detrito lungo i conoidi e per ruscellamenti dal versante superiore; l'acclività del versante (>15%) è limitata ad una ridotta porzione settentrionale (Classe 3a, 3f). Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico (in particolare DM 10 ottobre 1960), presenta criticità prevalentemente per la visibilità dai versanti montani e per l'adiacenza del nucleo rurale antico di Sozzine Basse.

L'ambito è compreso nelle Zone d'Interesse Comunale (ZIC) individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello. L'area è compresa per la parte settentrionale negli "Elementi di primo livello" della RER e alcune porzioni della parte meridionale rientrano negli "Elementi di secondo livello" della RER; tutta la superficie dell'ambito rientra negli elementi esistenti della rete primaria della REP "BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" e nella REC.

L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e teleferiche).

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
Foglio	Particella			
	n.	Superficie catastale [mq]	Percentuale interessata [%]	Superficie interessata [mq]
65	17	1.472,04	44,98	662,13
65	28	576,61	100,00	576,61
65	29	96,72	100,00	96,72
65	30	232,12	100,00	232,12
65	31	53,82	100,00	53,82
65	33	2.106,68	15,07	317,45
65	34	802,68	100,00	802,68
65	35	242,80	100,00	242,80
65	51	579,50	100,00	579,50
65	52	754,69	84,30	636,17
65	53	1.296,25	100,00	1.296,25
65	55	106,88	100,00	106,88
65	56	799,99	59,67	477,33
65	180	1.630,29	6,18	100,69
65	181	1.711,93	86,23	1.476,16
65	183	1.085,62	100,00	1.085,62
65	184	494,23	100,00	494,23
65	186	445,81	100,00	445,81
65	187	688,70	100,00	688,70
65	191	45,71	100,00	45,71
65	192	42,17	100,00	42,17
65	193	49,65	100,00	49,65
65	223	192,64	100,00	192,64
65	256	41,04	100,00	41,04
65	257	40,79	100,00	40,79
Totale:		15.492,64	10.606,92	/
				10.783,67

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere prevalentemente ineditata, fatta eccezione per pochi edifici residenziali sparsi anche di matrice storica.

Classe di fattibilità geologica: 3a; 3f

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il completamento del tessuto urbano consolidato in adiacenza ad ambiti già urbanizzati. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici di cui al presente ambito è dar seguito alle aspettative

create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito dai versanti montani e verso le aree naturali e boschive circostanti. Ulteriore obiettivo del progetto di trasformazione è il miglioramento della viabilità locale, nonché la conservazione dei fabbricati storici presenti all'interno dell'ambito e la relazione consolidata del nucleo rurale di Sozzine Basse con le aree prative di contesto.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: ~~40.783,67~~ 7.653,49 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~1.891,87~~ 1.530,70 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~5.391,84~~ 4.362,49 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute ed evitando la saldatura dei nuclei esistenti.

In particolare dovranno essere previste le modalità per evitare la saldatura percettiva tra i nuovi edifici e il nucleo rurale antico di Sozzine Basse, conservando a quest'ultimo la relazione consolidata con i prati circostanti, nonché le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni dai versanti montani e verso le aree naturali e boschive.

Priorità

- Riqualficazione della viabilità pubblica (via Case sparse Sozzine), mediante eventuale cessione gratuita di aree e realizzazione del miglioramento funzionale del tracciato;

- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- c) gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") o in materiali moderni a queste assimilabili;
- d) le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura;
- h) nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

Altre norme

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica del sito. Considerata la possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e teleferiche), dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico-archeologica, la presenza, l'estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5, art.1, della legge 7 marzo 2001 n.78. Dovrà essere verificata l'effettiva consistenza delle aree boschive interessate dal progetto di Piano attuativo e prestata particolare attenzione all'approfondimento degli aspetti vegetazionali ed agroforestali del sito. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT. Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo. Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La modifica non influisce sul dimensionamento teorico di Piano. Il dimensionamento di Piano è regolamentato dall'articolo 1.30 delle NTA di variante; per effetto dei disposti ivi contenuti, non si rende necessario il computo delle variazioni al dimensionamento di Piano, immutato nella sostanza in relazione a quanto sancito in merito dal corpo normativo e di indirizzo del PGT vigente.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica non influisce sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici. Si richiamano i disposti generali di norma per la corresponsione dello standard indotto dei singoli interventi.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

Al netto delle superfici già qualificanti superficie urbanizzata ai sensi dei Criteri regionali di riferimento, la variante stralcia dall'AdT aree già destinate dal DdP vigente al consumo di suolo per un valore pari a circa 2.702 mq.

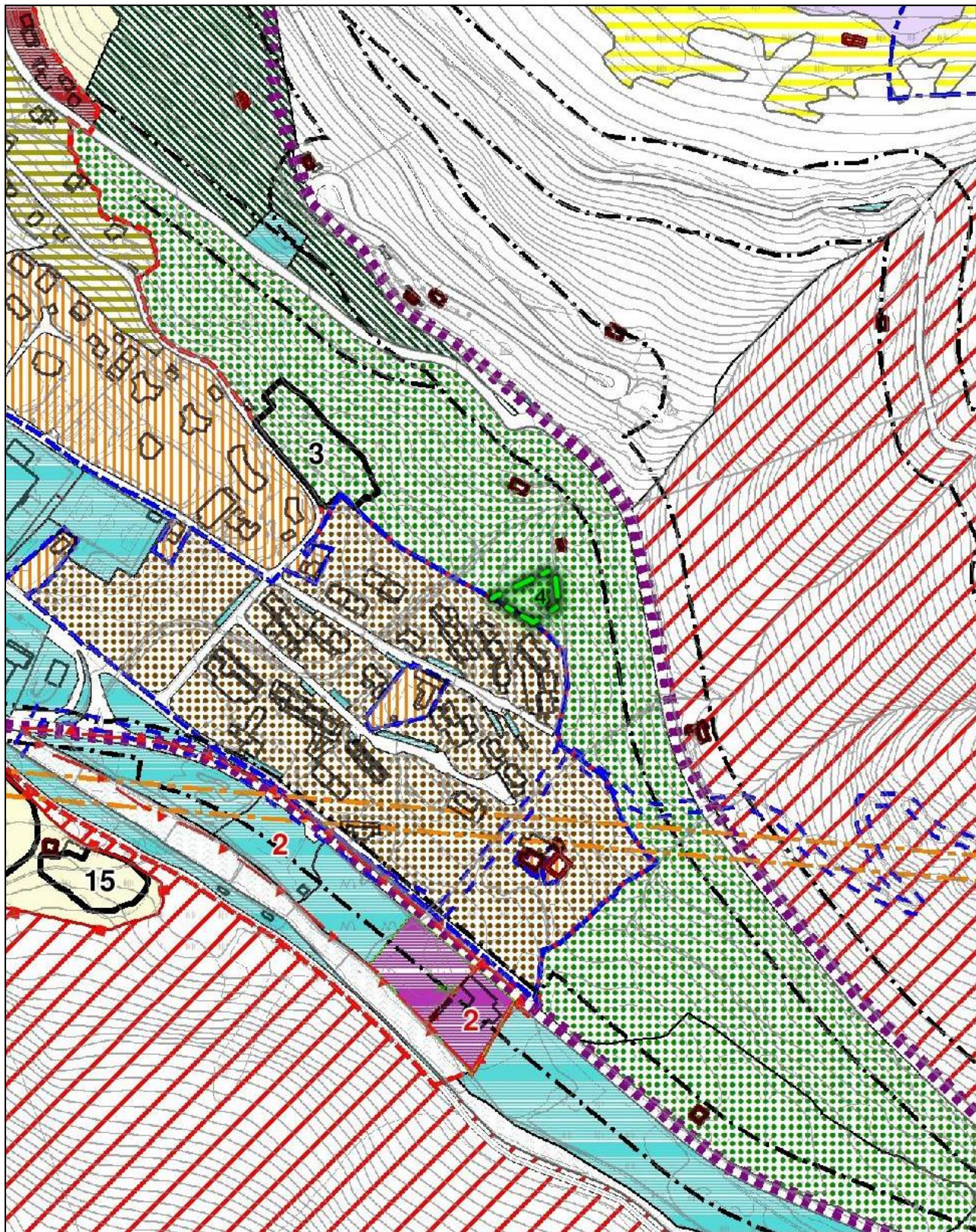
Bilancio ecologico del suolo: -2.702,00 mq

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	-2.702,00 mq	-2.702,00 mq

Istanza 4 (Lazzarini G.D.)

Riferimento: istanza del 11/01/2023, protocollo 237.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: aree agricole a nord di via degli Alpini.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:5.000)

Ambito urbanistico di riferimento: *Zona E3 – Ambiti rurali/naturali di tutela dell'abitato.*

Sintesi della richiesta: si chiede di variare la destinazione agricola di aree di proprietà in favore di previsioni di completamento del tessuto edificato.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

Valutazione tecnica: l'eventuale accoglimento comprometterebbe la regolarità della linea di frangia attuale tra il sistema urbano e quello extraurbano.

Approfondimenti: non necessari.

Esito: NON ACCOGLIBILE

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

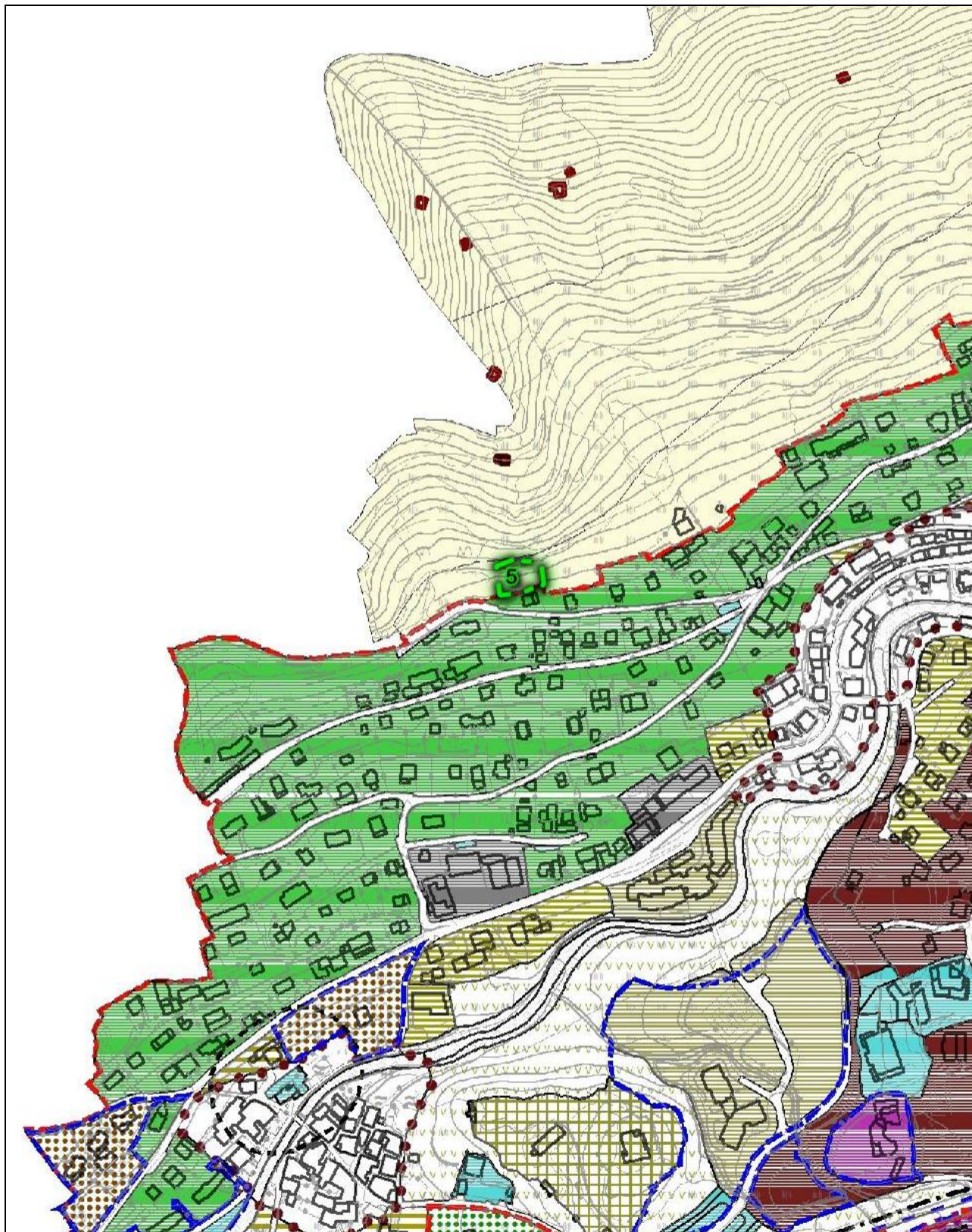
Modifiche alle cartografie operative di Piano: nessuna.

Modifiche alle NTA vigenti: nessuna.

Istanza 5 (Ferrari G.P.)

Riferimento: istanza del 11/01/2023, protocollo 238.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: aree agricole a nord di via Dalegno.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:5.000)

Ambito urbanistico di riferimento: *Zona E2 – Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo.*

Sintesi della richiesta: si chiede di variare la destinazione agricola di aree di proprietà in favore di previsioni di completamento del tessuto edificato.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

Valutazione tecnica: l'eventuale accoglimento comprometterebbe la regolarità della linea di frangia attuale tra il sistema urbano e quello extraurbano.

Approfondimenti: non necessari.

Esito: NON ACCOGLIBILE

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

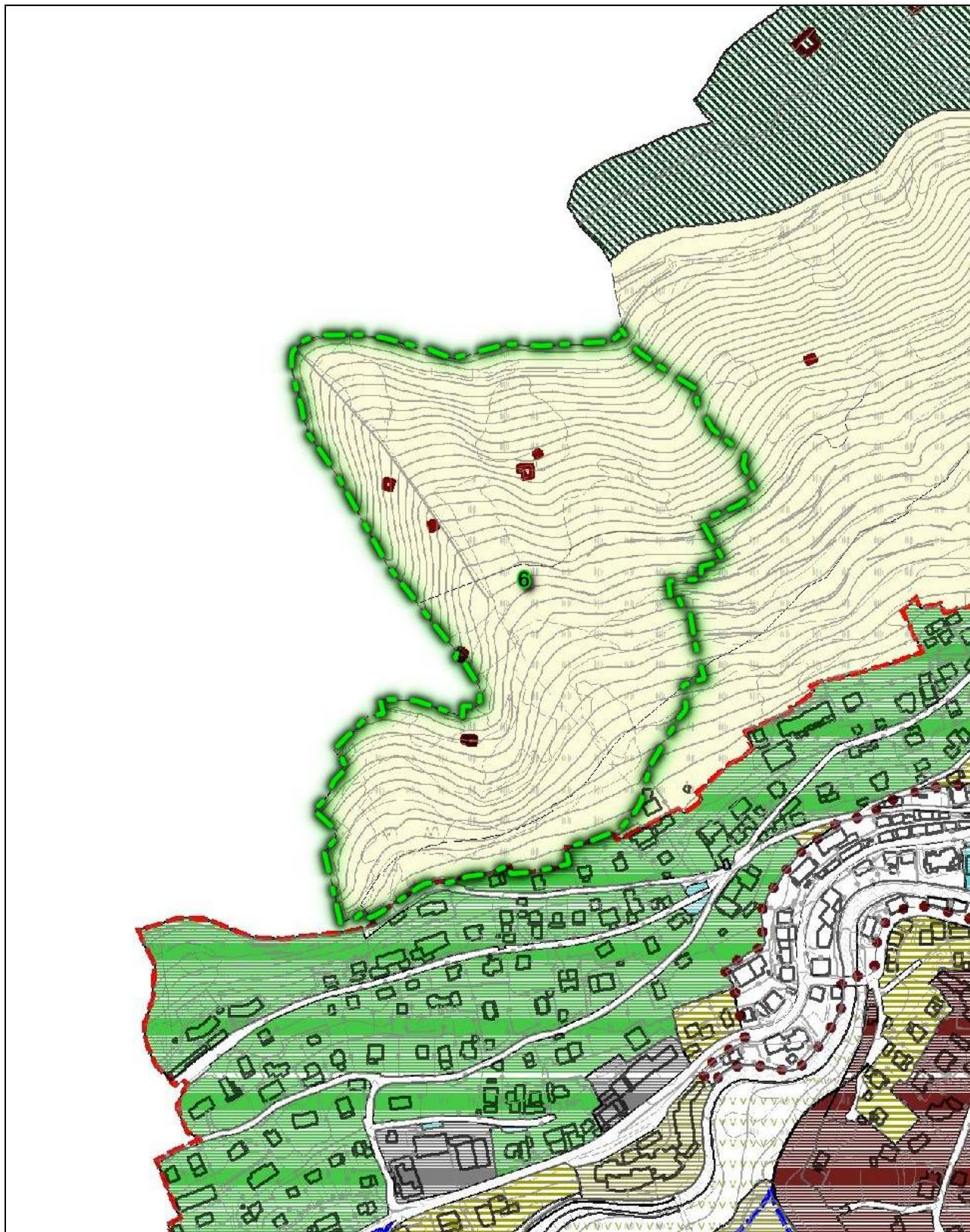
Modifiche alle cartografie operative di Piano: nessuna.

Modifiche alle NTA vigenti: nessuna.

Istanza 6 (Tomasi M.)

Riferimento: istanza del 17/01/2023, protocollo 344.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: aree agricole a nord di via Dalegno.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:5.000)

Ambito urbanistico di riferimento: *Zona E2 – Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo.*

Sintesi della richiesta: si chiede che le aree di proprietà estese presso il foglio 42 del NCT siano uniformate ai contenuti e alle disposizioni dell'art. 2135 del CC e degli artt. 59-60-61 della LR 12/05.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

Valutazione tecnica: in relazione alle specifiche caratteristiche delle zone urbanistiche in oggetto (zona E2) individuate dal progetto di Piano, si ritiene che l'eventuale accoglimento della richiesta non sia del tutto garante del rispetto degli obiettivi di salvaguardia prefissati dal PGT.

Stante il ruolo delle zone E2 nel mosaico di Piano definito dal PGT, un'applicazione dei parametri ammessi dalla l.u.r. non può essere ritenuta adeguata né rispetto all'intero compendio delle zone E2 definite dal mosaico dell'azzoneamento, né operando previsioni particolareggiate limitate alle aree oggetto di richiesta.

Si ritiene tuttavia che un aumento non significativo del rapporto di copertura prefissato dalle NTA vigenti consenta di agevolare le fisiologiche necessità delle aziende attive sul territorio garantendo parimenti una adeguata salvaguardia ambientale e paesistica.

Si richiamano altresì le norme generali applicabili presso gli ambiti extraurbani di cui all'articolo 4.24, così come specificate in occasione della presente variante (cfr. successiva modifica 12).

Approfondimenti: oltre a quanto poc'anzi introdotto, ai fini di una migliore operatività della norma, con la variante si è proceduto ad una riformulazione non sostanziale dell'articolo in oggetto, come riportato a seguire, in forma comparata.

Esito: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

Modifiche alle cartografie operative di Piano: nessuna.

Modifiche alle NTA vigenti: si riportano a seguire, in estratto, i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti modificati per effetto della subvariante in disamina; per la lettura della norma comparata riportata a seguire si precisa che il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (~~Abc123~~); il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abc123*).

Articolo 4.26 – Zona E2 - Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo

1. Il PdR individua negli ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo le aree scoperte cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico fondamentale per la corretta lettura del paesaggio dalighese, la cui protezione è fondamentale anche al fine di permettere la salvaguardia degli elementi di valore naturalistico e storico-testimoniale presenti.

2. E' ammessa esclusivamente *ai soggetti di cui all'art. 60 della LR 12/05 e successive modifiche ed integrazioni* la realizzazione di manufatti ed edifici utili alla conduzione del fondo stesso ~~e non adibibili a residenza e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.~~ *Tali* Gli edifici, la cui H non potrà superare la misura di 6,50 m, potranno essere realizzati nel limite del rapporto di copertura del ~~2%~~ 5% e, in ogni caso, indipendentemente dalla dimensione dell'azienda agricola di riferimento, saranno ammessi nel limite massimo di 200,00 mq di SCOP. L'ammissibilità di tali interventi è sempre subordinata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio. E' vietato il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche, paesistiche e storico-testimoniali.

~~3. Le aree ricomprese negli ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo possono anche concorrere al calcolo della superficie necessaria per l'eventuale edificazione negli ambiti agricoli ove l'edificazione è consentita.~~

~~4. La capacità edificatoria, come concessa dall'art. 59 LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ai soggetti indicati all'art. 60 della medesima LR, potrà essere trasferita in aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda.~~

~~5.~~ 3. Le attività di coltura legnosa e boschiva in genere dovranno essere condotte nel rispetto del vigente Piano d'Indirizzo Forestale.

~~6.~~ 4. È consentita la realizzazione di nuove strade e di percorsi ciclo-pedonali, pubblici e di uso pubblico, e della viabilità agro-silvo-pastorale di progetto.

~~7.~~ 5. La realizzazione di nuove strade private, tenuto conto della qualità paesaggistica e naturalistica dei luoghi, è consentita esclusivamente per assicurare un unico accesso, ove mancante, a fabbricati esistenti; detti nuovi percorsi carrai:

- non potranno avere larghezza superiore a m 2,50;
- non dovranno comportare significativi interventi di modificazione di argini e di terrazzamenti, è ammessa comunque la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato;
- dovranno mantenere preferibilmente il fondo sterrato, eventuali opere di pavimentazione, anche parziale, dovranno essere realizzate in pietra, nel rispetto delle tecniche consolidate della tradizione locale;
- gli alberi ad alto fusto esistenti dovranno essere, ove possibile, salvaguardati;
- gli interventi dovranno acquisire il preventivo parere della Commissione per il paesaggio.

~~8.~~ 6. Per le strade esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

~~9.~~ 7. La percorribilità ciclo-pedonale pubblica e della viabilità agro-silvo-pastorale dovrà essere sempre garantita.

~~10.~~ 8. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per il potenziamento della rete ecologica comunale desumibili dagli elaborati compresi in detto documento.

~~11.~~ 9. Dovrà essere mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare gli argini non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. I muretti a secco dei terrazzamenti devono essere oggetto di conservazione e ripristino.

~~12.~~ 10. Non sono consentiti interventi di sostanziale modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti e la modificazione dei tracciati dei corpi idrici superficiali.

~~13.~~ 11. Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

~~14.~~ 12. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
(Omissis...)

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La modifica non influisce sul dimensionamento teorico di Piano.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica non influisce sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

La modifica non influisce sulle previsioni di consumo di suolo.

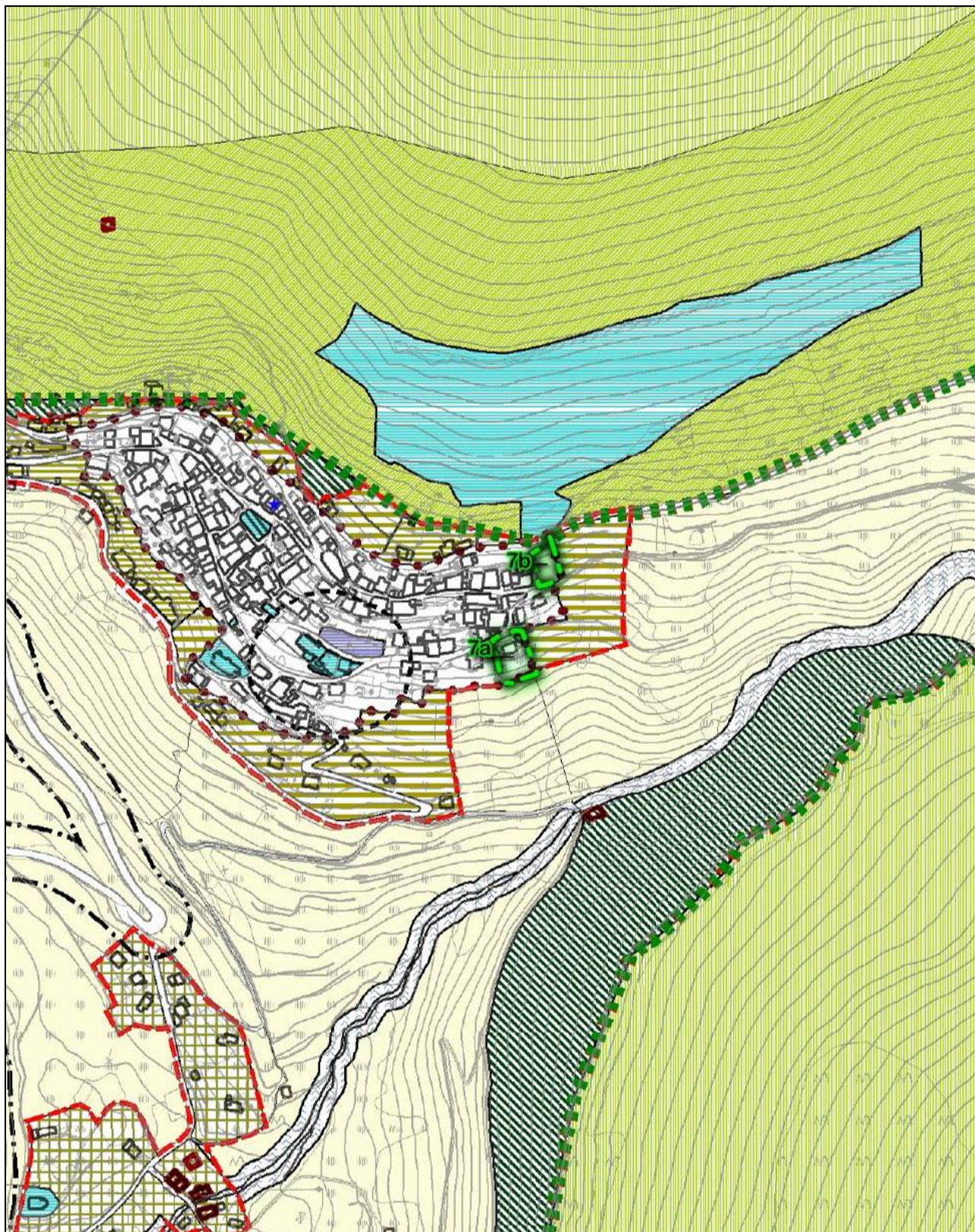
Bilancio ecologico del suolo: 0

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	0	0

Istanza 7 (Cenini S.)

Riferimento: istanza del 02/03/2023, protocollo 1579.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: immobili ricompresi nel NAF di Pezzo.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:5.000)

Ambito urbanistico di riferimento: *Nuclei di Antica Formazione.*

Sintesi della richiesta: si richiede lo stralcio di immobili (edificati) dal Nucleo di Antica Formazione di appartenenza, in virtù del reale rilievo storico-ambientale degli stessi, identificandone una destinazione di completamento.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

Valutazione tecnica: la richiesta, relativamente all'immobile qui rubricato al codice 4a, non appare condivisibile in quanto lo stesso identifica una frangia adeguata del nucleo antico nonostante la datazione delle preesistenze. Per quanto attiene all'areale identificato al codice 4b, l'eventuale edificazione in sopraelevazione – probabilmente sottesa alla richiesta – può compromettere la percezione da est del NAF retrostante.

Approfondimenti: non necessari.

Esito: NON ACCOGLIBILE

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

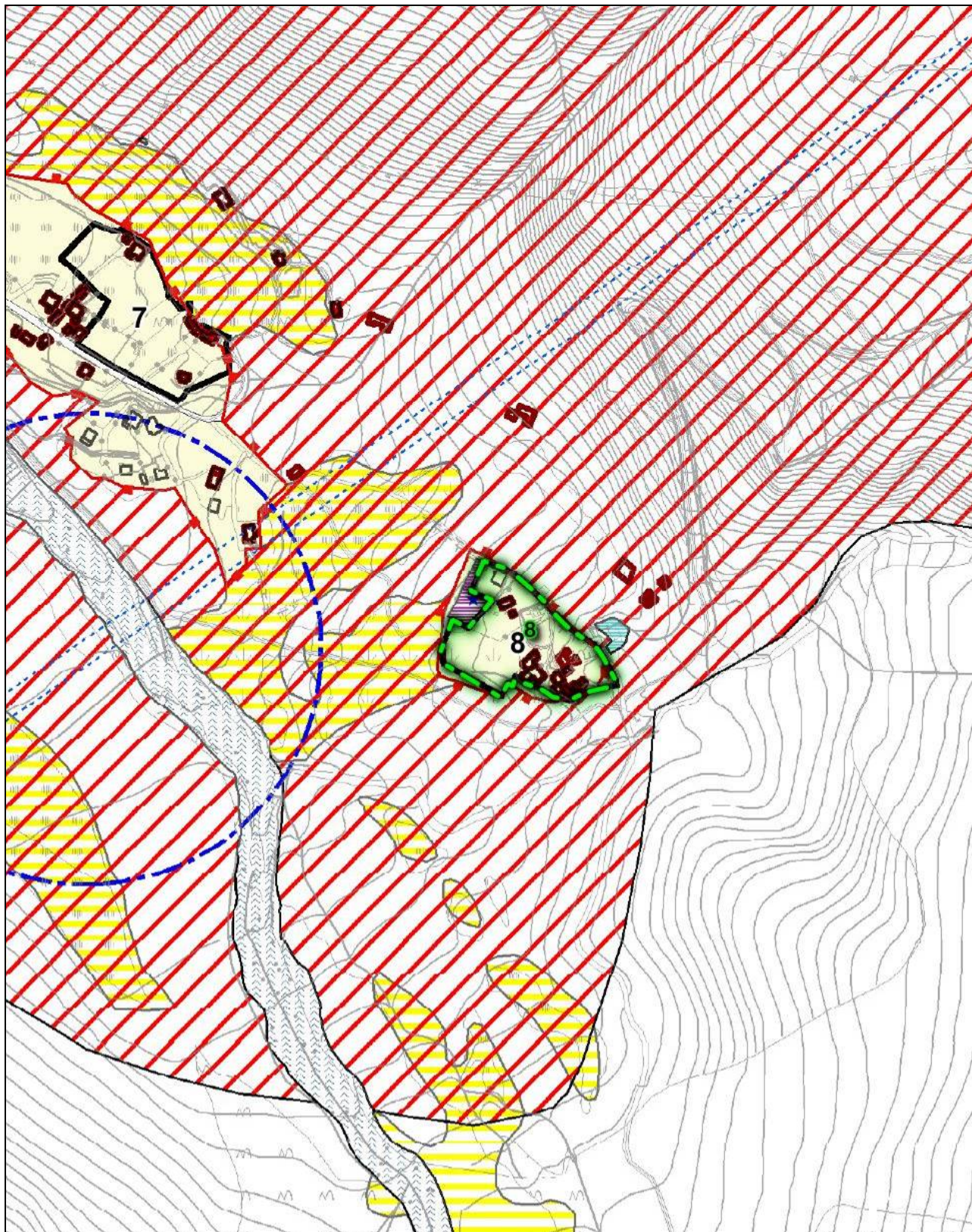
Modifiche alle cartografie operative di Piano: nessuna.

Modifiche alle NTA vigenti: nessuna.

Istanza 8 (Bisceglie A.)

Riferimento: istanza del 11/04/2023, protocollo 2702.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: Ambito di Trasformazione 8.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:5.000)

Ambito urbanistico di riferimento: *Ambito di Trasformazione 8.*

Sintesi della richiesta: si chiede di frazionare l'AdT in ambiti più piccoli, attuabili autonomamente, oppure la possibilità di edificare con titolo edilizio diretto rivedendo l'azzonamento puntuale.

Atto di PGT di riferimento primario: **Documento di Piano.**

Valutazione tecnica: l'attuazione dell'AdT in oggetto rientra tra le priorità delle politiche amministrative locali; al fine di garantire una coerente attuazione delle previsioni, perfezionate con la presente variante, le modifiche ritenute idonee a tal fine sono rappresentate nella modifica d'ufficio 2 puntualmente relazionata nella successiva parte del presente documento, a cui si rinvia.

Approfondimenti: non necessari.

Esito: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

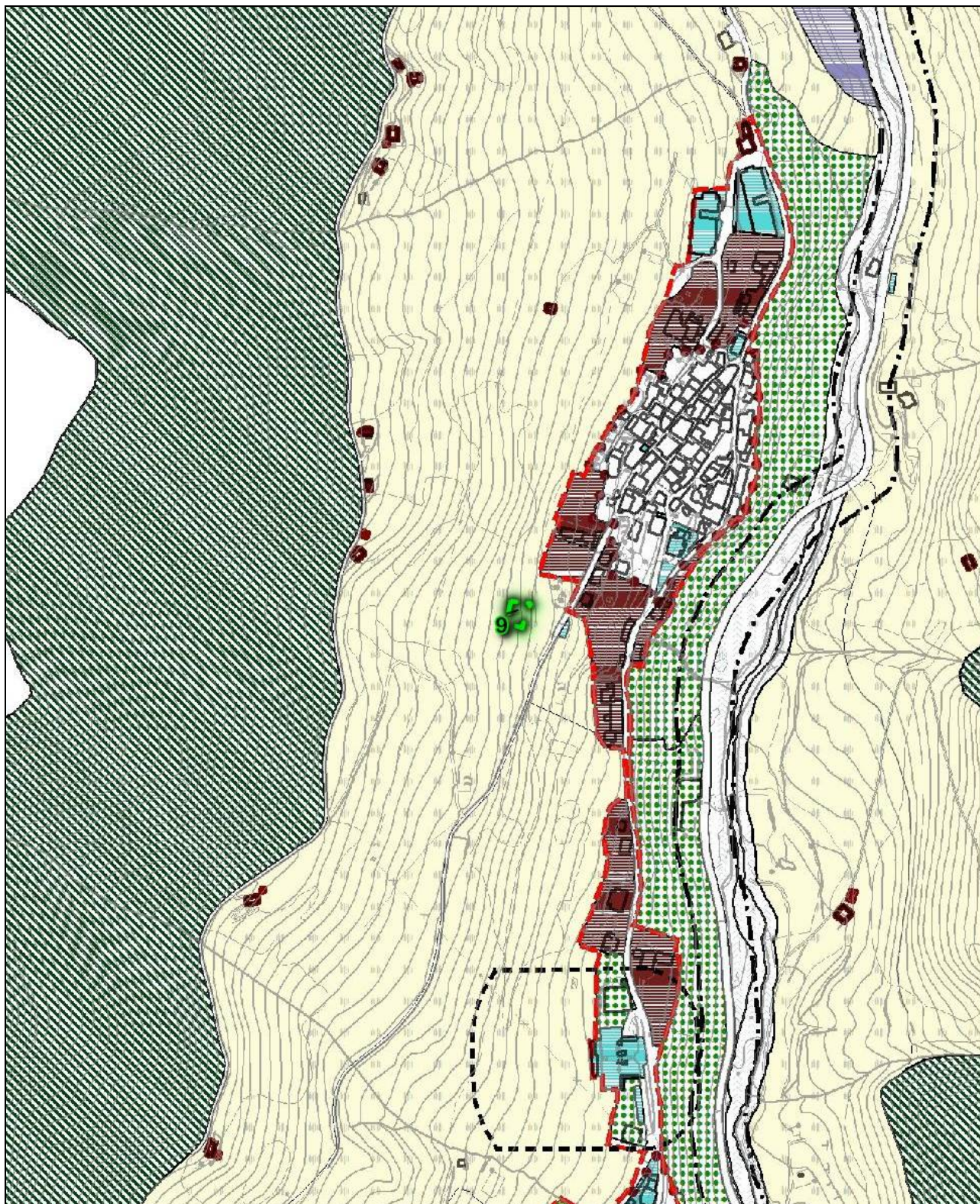
Modifiche alle cartografie operative di Piano: si rimanda alla successiva modifica 2.

Modifiche alle NTA vigenti: si rimanda alla successiva modifica 2.

Istanza 9 (Rizzi L.)

Riferimento: istanza del 18/04/2023, protocollo 2842, integrata con comunicazione del 20/06/2023, protocollo 4568.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: aree agricole ad ovest dell'abitato di Precasaglio.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:5.000)

Ambito urbanistico di riferimento: *Zona E2 – Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo.*

Sintesi della richiesta: si chiede di variare la destinazione agricola di aree di proprietà in favore di previsioni di completamento del tessuto edificato.

Con integrazione successiva alla prima istanza, si specifica che si è chiesta la variazione della destinazione agricola delle aree di proprietà in favore di previsioni di completamento del tessuto edificato in funzione del meccanismo incentivante ai fini turistico-ricettivi previsto dal Piano.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

Valutazione tecnica: la richiesta non appare accoglibile in quanto le aree in oggetto sono completamente slegate dal sistema urbano e definiscono un episodio isolato in ambito agricolo sensibile.

Approfondimenti: non necessari.

Esito: NON ACCOGLIBILE

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

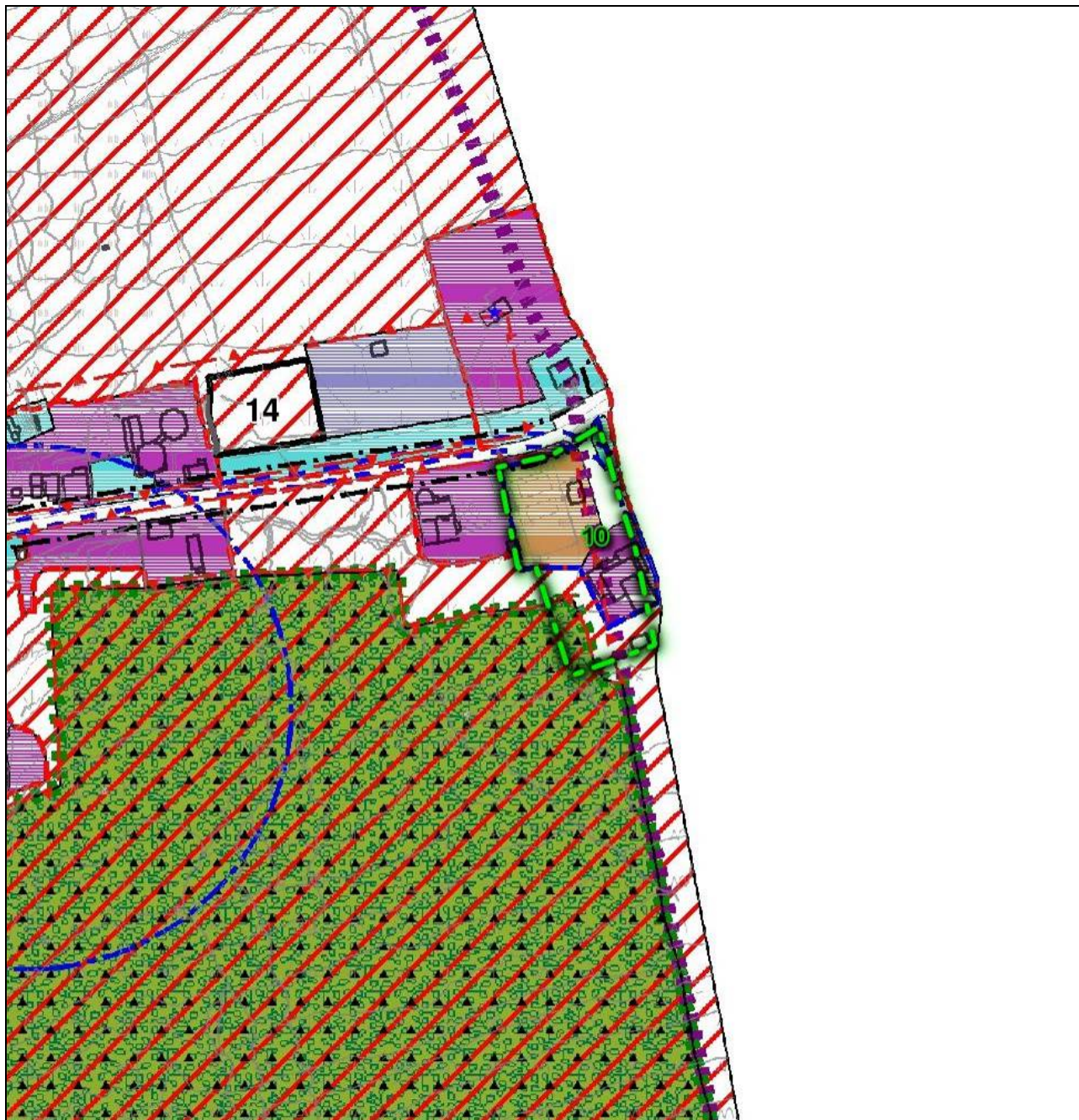
Modifiche alle cartografie operative di Piano: nessuna.

Modifiche alle NTA vigenti: nessuna.

Istanza 10 (Negri P.S.)

Riferimento: istanza del 03/05/2023, protocollo 3232.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: Tonale, al limite del confine amministrativo comunale.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:5.000)

Ambiti urbanistici di riferimento: Zona D1 – *Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva*; Zona D2 – *Ambiti urbani a destinazione commerciale e terziaria*.

Sintesi della richiesta: si chiede l'estensione delle zone omogenee di completamento definite dal progetto di Piano a ricomprendere le intere particelle di proprietà.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

Valutazione tecnica: in ragione del reale stato dei luoghi e del relativo rapporto sia con il quadro di contesto che con i contenuti della pianificazione sovraordinata, la richiesta appare accoglibile esclusivamente all'interno della ZAT di inserimento e con eventuale coerenza del confine amministrativo.

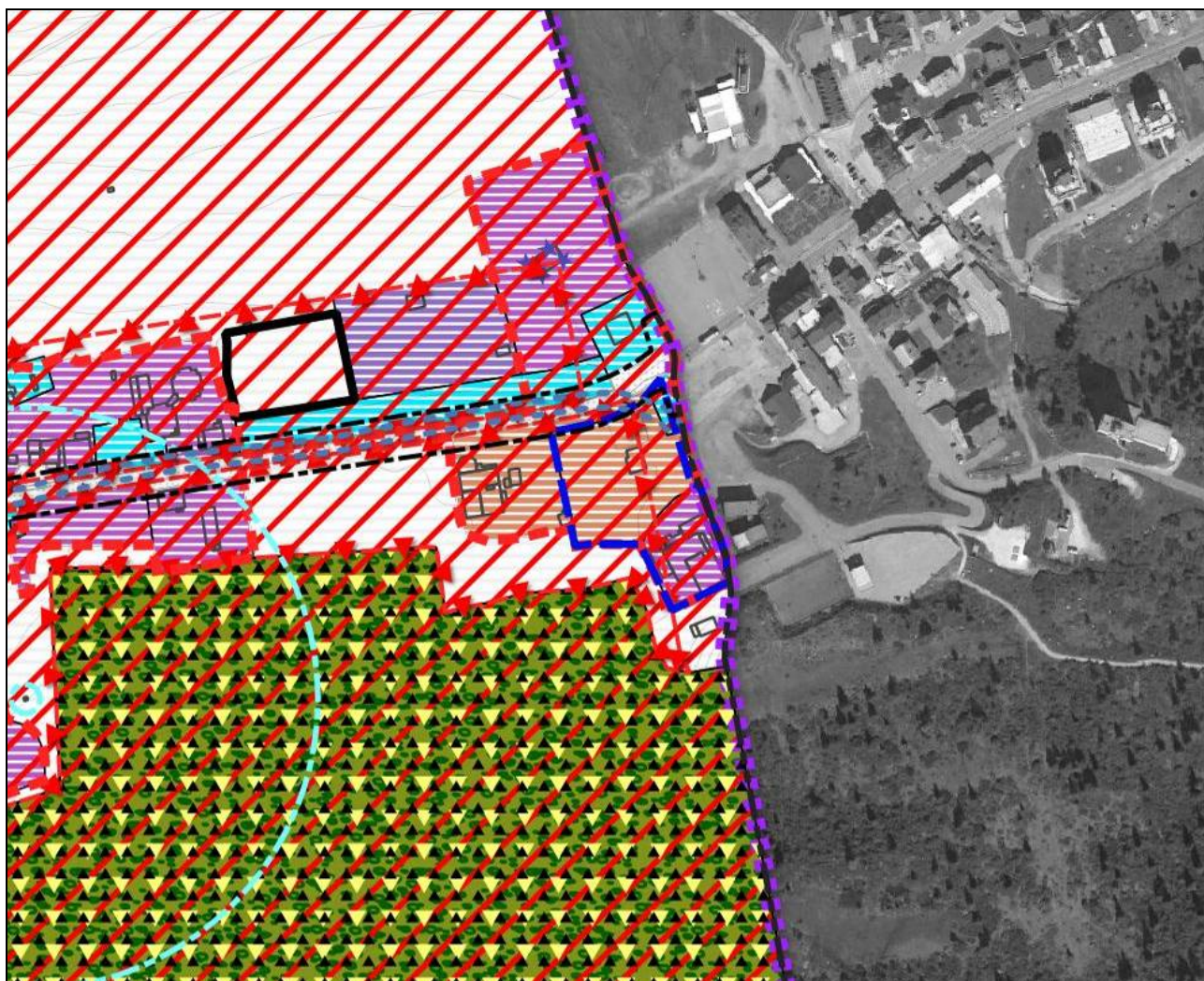
Approfondimenti: in occasione della presente variante si procede alla coerenza alla scala di dettaglio locale dei limiti amministrativi comunali e soggetti alle disposizioni dei PTCP dei Parchi che intervengono sul territorio.

Esito: **ACCOGLIBILE**

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

Modifiche alle cartografie operative di Piano: si riporta a seguire l'estratto del PdR di variante relativo al contesto delle aree oggetto di istanza. Si rimanda in ogni caso alla visione delle tavole operative di Piano modificate in relazione alle proposte in disamina. La documentazione operativa del PGT di variante viene contestualmente coerenza ai contenuti della cartografia di primo riferimento modificata come rappresentato a seguire.

*Attenzione: le modifiche di azionamento operate sulle aree limitrofe ad ovest (**Hotel Dolomiti**) ottemperano a specifica sentenza del TAR che dispone, per le stesse, nel merito della destinazione urbanistica prevalente (cfr. mod. 13 tav. "Individuazione delle istanze cartografabili e delle modifiche cartografiche").*



Estratto del PdR variato (1:5.000)

Modifiche alle NTA vigenti: non necessarie.

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La modifica non influisce sul dimensionamento teorico di Piano. Il dimensionamento di Piano è regolamentato dall'articolo 1.30 delle NTA di variante; per effetto dei disposti ivi contenuti, non si rende necessario il computo delle variazioni al dimensionamento di Piano, immutato nella sostanza in relazione a quanto sancito in merito dal corpo normativo e di indirizzo del PGT vigente.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica non influisce sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici. Si richiamano i disposti generali di norma per la corresponsione dello standard indotto dei singoli interventi.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

In relazione allo stato fisico dei luoghi oggetto di variante, tenuto conto dei criteri regionali per la redazione della carta del consumo di suolo (elementi dello stato di fatto e di diritto), le modifiche apportate in accoglimento delle richieste in oggetto non determinano variazione delle previsioni di consumo di suolo in quanto intervengono su superfici urbanizzate per definizione.

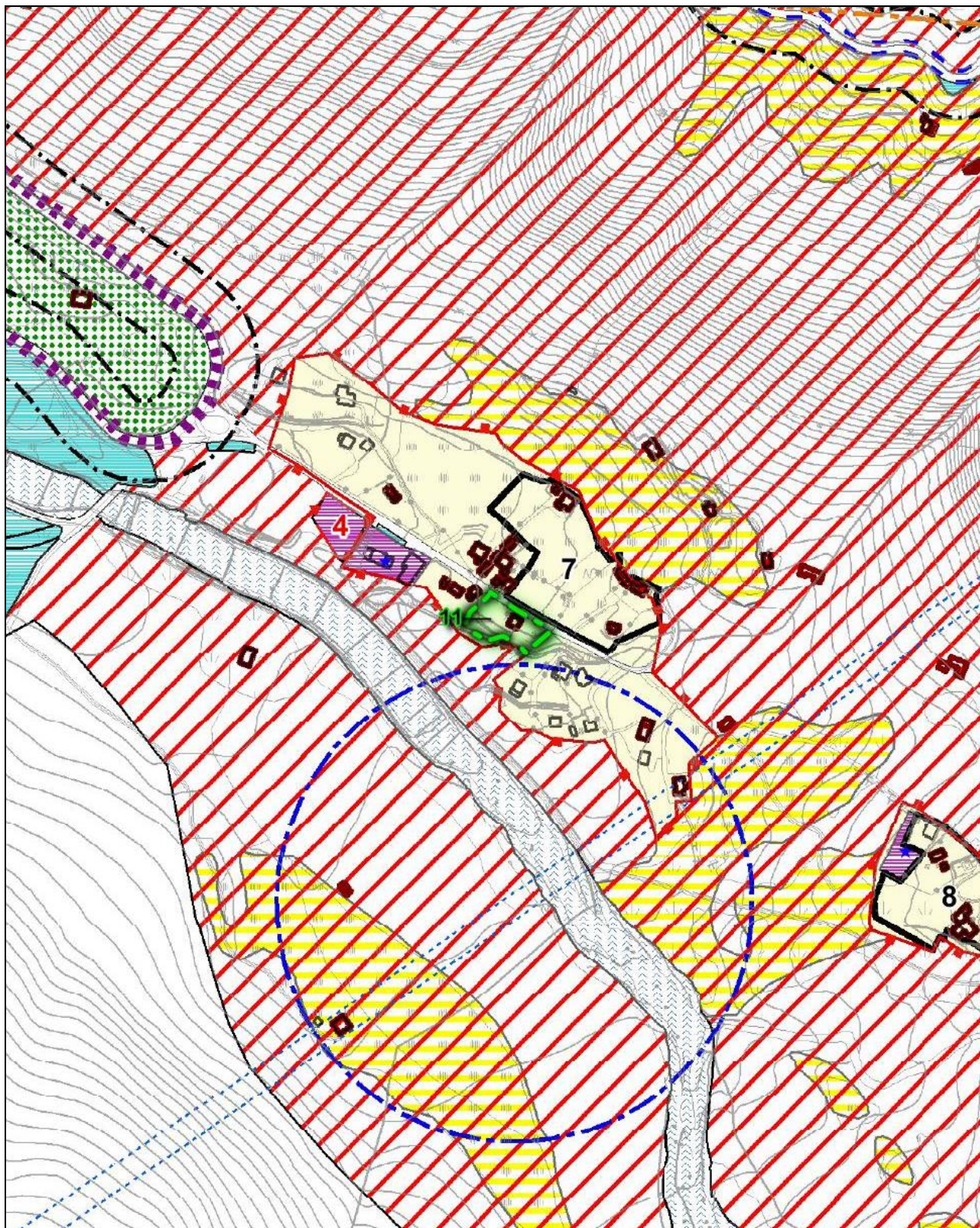
Bilancio ecologico del suolo: 0 mq

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	0	0

Istanza 11 (Sangiaco F. e Orsenigo E.)

Riferimento: istanza del 30/05/2023, protocollo 3972.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: aree agricole in fregio a via Case Sparse di Val Sozzine.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:5.000)

Ambito urbanistico di riferimento: *Zona E2 – Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo.*

Sintesi della richiesta: si chiede l'estensione dell'attuale limite del tessuto urbano consolidato fino a ricomprendere gli immobili di proprietà, al fine di permetterne l'ampliamento.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

Valutazione tecnica: l'estensione strumentale del perimetro del TUC appare incoerente con la struttura del progetto di Piano, oltre ad incidere negativamente sul computo del consumo di suolo senza dimostrare una coerenza oggettiva con il progetto di Piano.

Approfondimenti: in relazione alle riscontrate oggettive necessità di adeguamento e potenziamento degli episodi extra-agricoli in ambito extra-urbano, la variante in oggetto prevede l'integrazione del corpus normativo di Piano mediante un articolato, ritenuto idoneo e coerente, rivolto a tale tipo di preesistenze.

Quantunque non si ritenga possibile, per le ragioni sopra esposte, procedere alla modifica richiesta, si rinvia alla lettura delle NTA di variante, in particolare all'articolo 4.31bis.

Esito: NON ACCOGLIBILE

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

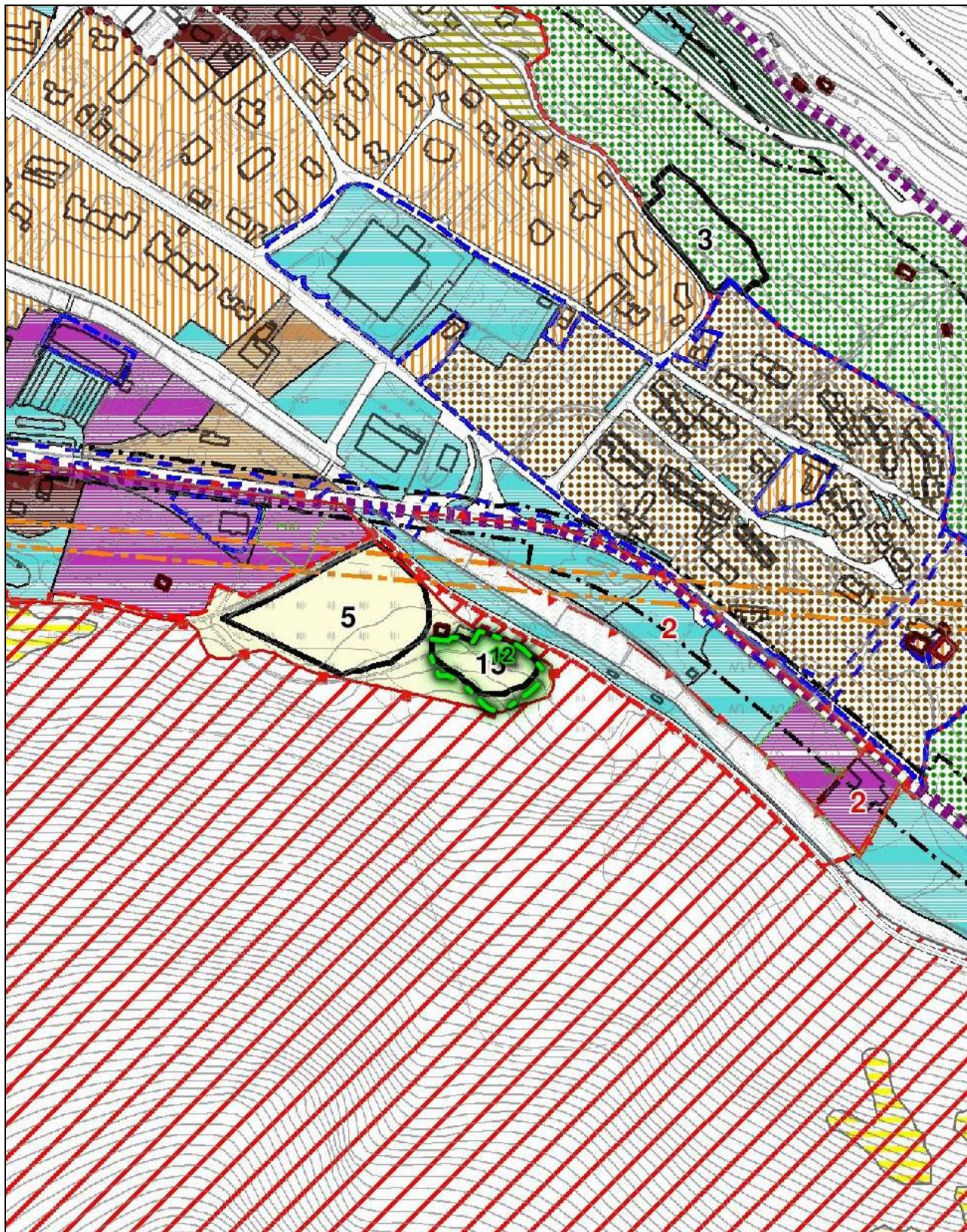
Modifiche alle cartografie operative di Piano: nessuna.

Modifiche alle NTA vigenti: nessuna.

Istanza 12 (Negri L.S. per conto di Hotels Management s.r.l.)

Riferimento: istanza del 06/07/2023, protocollo 5031.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: Val Sozzine.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:5.000)

Ambiti urbanistici di riferimento: AdT 15.

Sintesi della richiesta: si chiede la riperimetrazione (in ampliamento) dell'AdT15 funzionalmente alla realizzazione di 4.200 mq di SL a destinazione turistico-alberghiera; in subordine, al fine di ammettere la predetta quota di SL entro il comparto vigente, si chiede di elevare l'altezza massima ammissibile del comparto al parametro definito per le zone D1.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

Valutazione tecnica: le aree oggetto di richiesta di ampliamento dell'AdT15 sono ricomprese nelle ZIC e, pertanto, definiscono superficie naturale ed agricola la cui trasformazione inciderebbe positivamente sul bilancio ecologico dei suoli; è preferibile prospettare l'elevazione dell'altezza massima assentita in accoglimento parziale della richiesta in subordine, tenuto conto che le disposizioni della scheda di progetto dell'ambito in disamina, come recepite nelle NTA vigenti, già ammettono il superamento del parametro stabilito.

Approfondimenti: non necessari.

Esito: **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

Modifiche alle cartografie operative di Piano: nessuna.

Modifiche alle NTA vigenti: si riportano a seguire, in estratto, i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti modificati per effetto della subvariante in disamina; per la lettura della norma comparata riportata a seguire si precisa che il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (~~Abe123~~); il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abc123*).

Nota: la norma in disamina comprende le modifiche correlate all'ulteriore obiettivo generale della variante di esprimere le potenzialità edificatorie in funzione della SL ammissibile, che verrà puntualizzato in seguito, nel corso del presente documento.

Articolo 2.11- Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

(Omissis...)

Ambito di Trasformazione 15, via Cida

(Omissis...)

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito, prossimo al centro abitato del capoluogo, è situato a sud della S.S. n.42 (via Nazionale) e del torrente Narcanello; è caratterizzato dalla presenza di prati incolti; confina in lato nord con aree pubbliche e di interesse pubblico, in lato ovest con previsioni di trasformazione di carattere analogo a quelle definite per il presente AdT, a sud e ad est con aree naturali e boschive.

L'accesso prevalente all'ambito avviene da via Cida.

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità per la visibilità dai versanti montani, dalla strada statale in parte sopraelevata e dall'impianto di trasporto a fune. Il sito è incluso in un "itinerario di fruizione paesistica" segnalato dal PTCP.

L'ambito è compreso nelle Zone d'Interesse Comunale (ZIC) individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello e nelle aree appartenenti al demanio sciabile.

L'area è compresa negli "Elementi di secondo livello della RER"; negli elementi esistenti della rete primaria della REP "BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" e nella REC.

(Omissis...)

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere ineditata.

Classe di fattibilità geologica: 2b; 3f

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il completamento del progetto di potenziamento delle strutture turistico-ricettive presso aree centrali di preminenza del territorio comunale. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici di cui al presente ambito è rispondere alle esigenze specifiche manifestate dagli operatori privati in relazione nel rispetto di un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto, con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito dai versanti montani, dalla strada statale e dal torrente.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: 3.261,24 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori, *fino ad un massimo di 14,00 m*, potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze da impianti di trasporto a fune: almeno 10,00 m;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ *0,20 mq/mq*;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~572,15~~ *652,25* mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~1.630,62~~ *1.858,91* mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti all'intorno e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute. In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale, dall'impianto di trasporto a fune, dal torrente e verso le aree naturali e boschive circostanti.

Priorità

- Miglioramento della viabilità pedonale pubblica, mediante realizzazione di opere di riqualificazione del percorso di collegamento con le strutture sportive esistenti a nord oltre il torrente; riqualificazione del percorso pedonale di fruizione paesistica che attraversa l'ambito e realizzazione del tratto della prevista ippovia d'interesse provinciale;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo (collegamento alla rete fognaria), nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, ed essere collegato alla rete di teleriscaldamento;
- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- c) gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") o in materiali moderni a queste assimilabili;
- d) le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura;
- h) nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

Altre norme

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica del sito. Preventivamente e in sovrordine all'attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda è in tal senso prescritta la redazione di uno studio geologico di dettaglio atta a sancire la fattibilità degli interventi attraverso la revisione delle classi di fattibilità geologica.

L'attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda è altresì vincolata alla redazione di approfondimenti di natura urbanistica, corredati da specifico studio paesistico di contesto, funzionali alle valutazioni preliminari relative al corretto inserimento del progetto rispetto alle previsioni dell'adiacente AdT 5. Tale studio urbanistico di dettaglio dovrà comprendere l'analisi dettagliata degli immobili entro i perimetri di entrambi gli ambiti, procedendo alle analisi urbanistiche e paesistico-ambientali ritenute significative a garanzia della fattibilità delle singole proposte attuative, affinché non sia pregiudicata la razionalità dell'inserimento urbanistico complessivo, né l'attuazione delle singole previsioni.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla limitrofa SS n. 42.

Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La modifica non influisce sul dimensionamento teorico di Piano. Il dimensionamento di Piano è regolamentato dall'articolo 1.30 delle NTA di variante; per effetto dei disposti ivi contenuti, non si rende necessario il computo delle variazioni al dimensionamento di Piano, immutato nella sostanza in relazione a quanto sancito in merito dal corpo normativo e di indirizzo del PGT vigente.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica non influisce sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici. Si richiamano i disposti della scheda di progetto di merito per la corrispondenza dello standard indotto.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

Le modifiche apportate alla scheda di progetto dell'AdT in disamina non determinano variazione delle previsioni di consumo di suolo.

Bilancio ecologico del suolo: 0 mq

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	0	0

Istanza 13 (Cenini S. per conto dell'Ass. Agraria Vicinia di Pezzo)

Riferimento: istanza del 05/03/2024, prot. 1613.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: aree agricole in a nord e sud di Pezzo.

Nota: Le richieste sono articolate in diversi temi puntuali.

Richiesta 13a



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:2.000)

Ambiti urbanistici di riferimento: Zona E1 – *Ambiti agro-silvo-pastorali*; Zona B1.4 - *Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 4; (Parco Nazionale dello Stelvio) Zone C - Aree di protezione.*

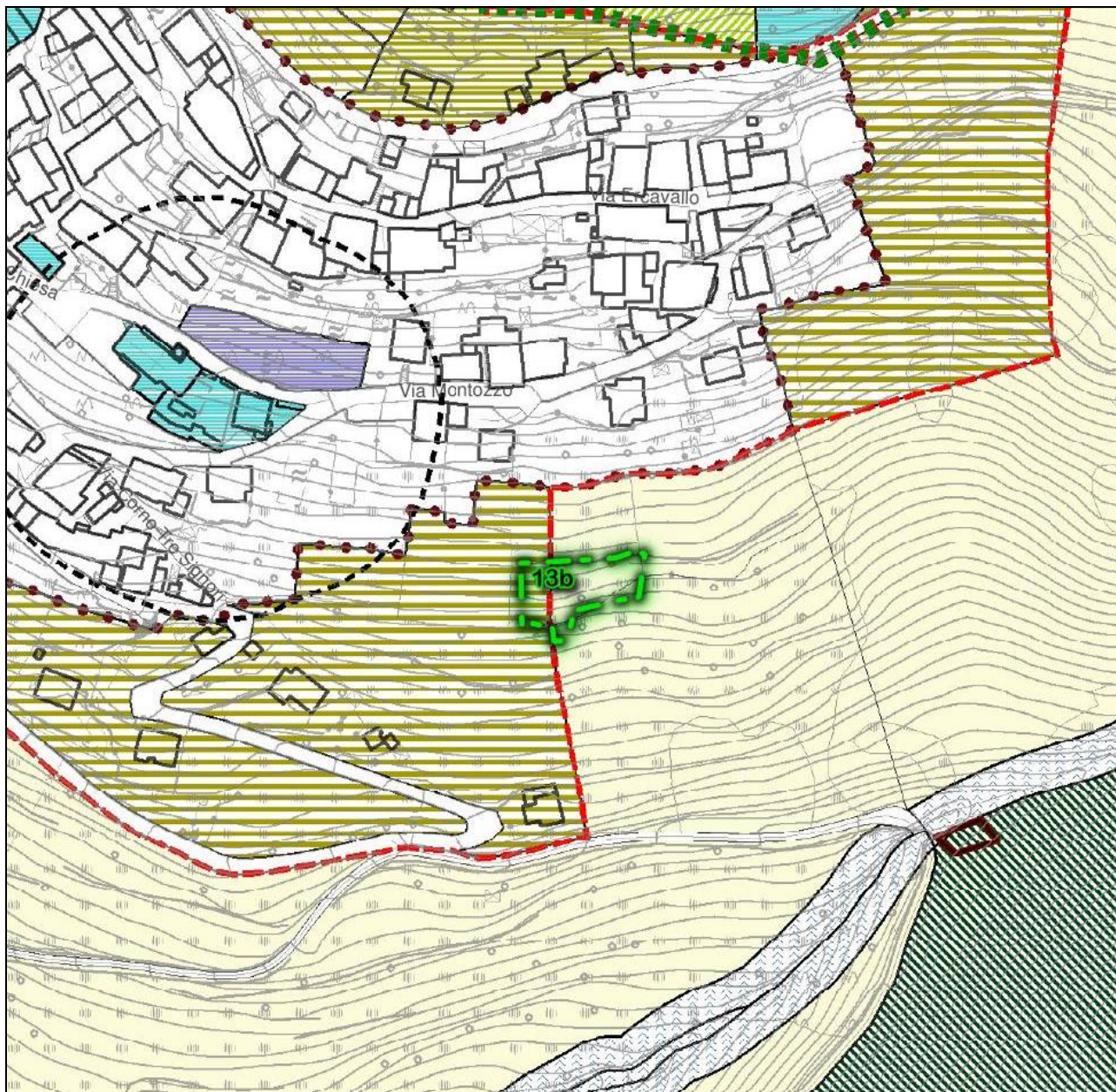
Sintesi della richiesta: si chiede di uniformare ai fini edificabili la zona urbanistica del mappale in oggetto.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

Valutazione tecnica: l'eventuale accoglimento della richiesta comprometterebbe la regolarità della linea di frangia (come definita dal PGT vigente) tra il sistema urbano e quello extraurbano; si evidenzia che gran parte delle aree in oggetto sono ricomprese nell'ambito di competenza del Parco Nazionale dello Stelvio.

Approfondimenti: non necessari.

Richiesta 13b



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:2.000)

Ambiti urbanistici di riferimento: Zona E2 – *Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo*; Zona B1.4 - *Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 4.*

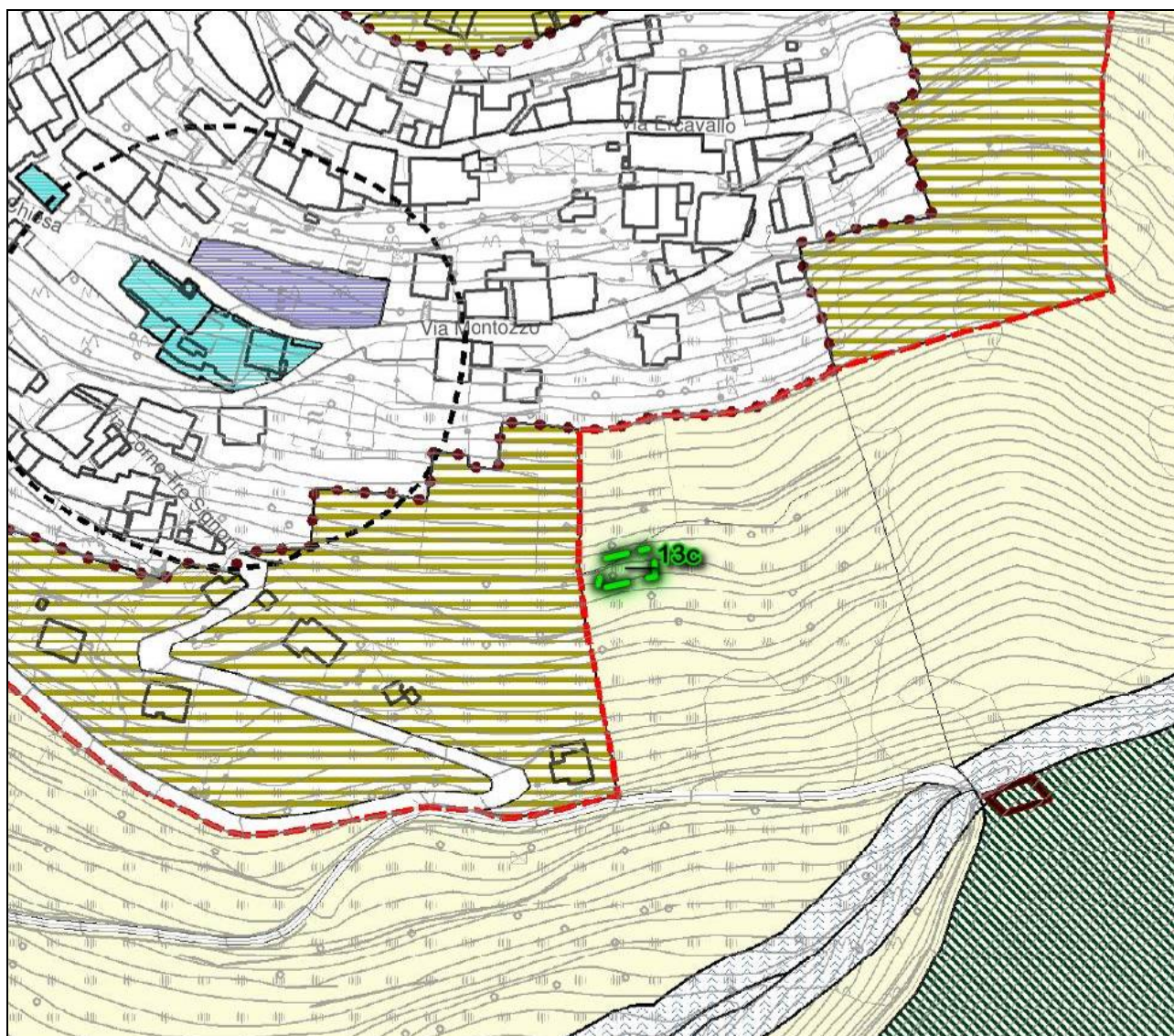
Sintesi della richiesta: si chiede di uniformare ai fini edificabili la zona urbanistica del mappale in oggetto.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

Valutazione tecnica: la proposta non appare accoglibile in quanto le aree in oggetto sono completamente slegate dal sistema urbano e definiscono un episodio isolato in ambito agricolo sensibile.

Approfondimenti: non necessari.

Richiesta 13c



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:2.000)

Ambiti urbanistici di riferimento: Zona E2 – *Ambiti rurali/ naturali di elevato valore percettivo.*

Sintesi della richiesta: si chiede di uniformare ai fini edificabili la zona urbanistica del mappale in oggetto.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

Valutazione tecnica: la proposta non appare accoglibile in quanto le aree in oggetto sono completamente slegate dal sistema urbano e definiscono un episodio isolato in ambito agricolo sensibile.

Approfondimenti: non necessari.

Esito: NON ACCOGLIBILE

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

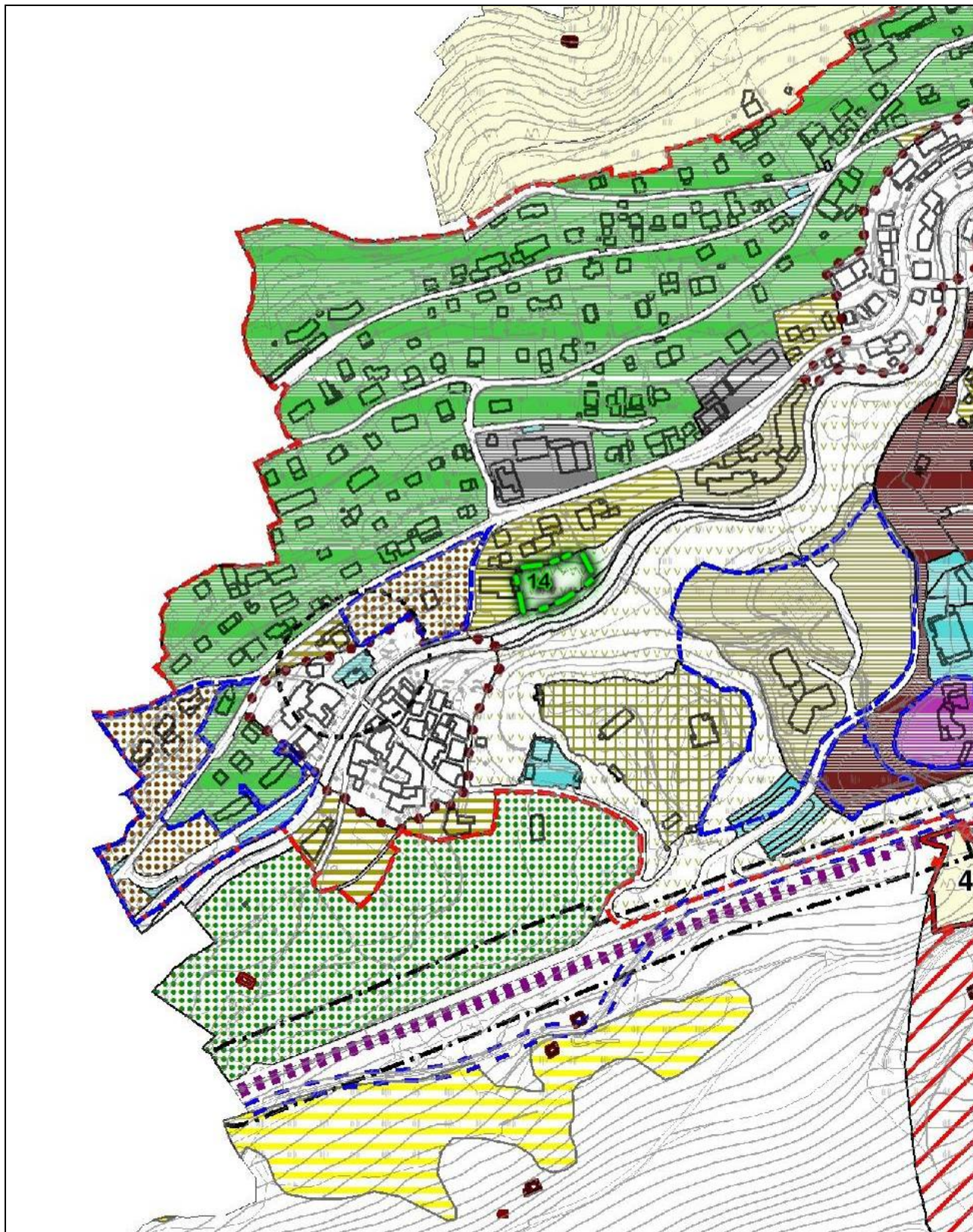
Modifiche alle cartografie operative di Piano: nessuna.

Modifiche alle NTA vigenti: nessuna.

Istanza 14 (Ferrari G.P.)

Riferimento: istanza del 28/03/2024, protocollo 2267.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: aree in fregio all'Oglio, a sud di via Roma.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:5.000)

Ambito urbanistico di riferimento: *Zona B1.5 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 5.*

Sintesi della richiesta: si chiede la modifica della destinazione urbanistica di aree di proprietà da zona B1.5 a B1.3.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

Valutazione tecnica: gli immobili oggetto di istanza si ubicano presso aree inedificate particolarmente sensibili in ragione delle presenze naturali di contesto.

Oltre a ciò, la combinazione delle norme generali di Piano riferite all'attuale destinazione urbanistica delle aree in oggetto e delle definizioni di cui ai criteri regionali per la redazione della Carta del Consumo di Suolo (elementi dello stato di fatto e di diritto) qualifica le aree oggetto di istanza come superficie naturale ed agricola.

La modifica di azionamento richiesta, combinando i relativi disposti di Piano con le predette definizioni regionali, inciderebbe positivamente sul bilancio ecologico dei suoli data la trasformabilità che verrebbe ammessa; l'eventuale accoglibilità della richiesta potrebbe avvenire nel rispetto di un BES di variante negativo o pari a zero.

Questo è uno scenario che però non è possibile prefigurare a fronte delle ulteriori modifiche introdotte dalla variante in ordine a specifici progetti promossi dall'Amministrazione Comunale e ritenuti di interesse generale in ragione dei riflessi sull'intero compendio delle attività economiche e sociali del Comune (si rimanda per i dettagli di quanto affermato alla successiva sezione dedicata del presente documento).

Approfondimenti: non necessari.

Esito: NON ACCOGLIBILE

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

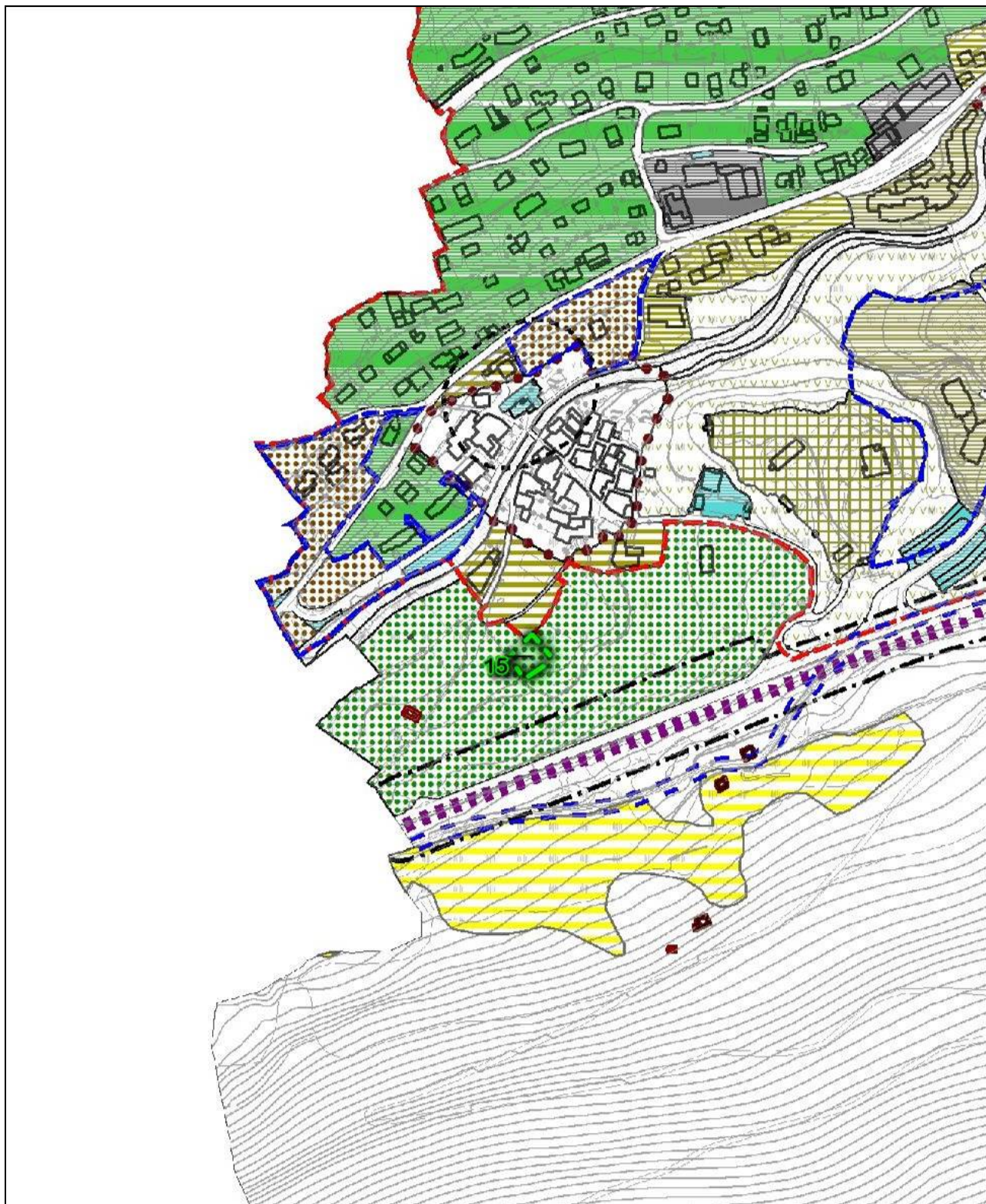
Modifiche alle cartografie operative di Piano: nessuna.

Modifiche alle NTA vigenti: nessuna.

Istanza 15 (Salveti D.)

Riferimento: istanza del 29/05/2024, protocollo 4025.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: aree extraurbane a nord di via Nazionale, verso il confine ovest del territorio comunale.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:5.000)

Ambito urbanistico di riferimento: *Zona E3 - Ambiti rurali/naturali di tutela dell'abitato.*

Sintesi della richiesta: si chiede l'edificabilità delle aree ai fini residenziali.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

Valutazione tecnica: gli immobili oggetto di istanza si ubicano presso aree inedificate particolarmente sensibili in ragione delle presenze naturali di contesto.

L'eventuale accoglimento della richiesta comporterebbe di individuare un episodio urbano satellitare in ambito extraurbano, cos che comprometterebbe la regolarità della linea di frangia (come definita dal PGT vigente) tra il sistema urbano e quello extraurbano.

Approfondimenti: non necessari.

Esito: NON ACCOGLIBILE

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

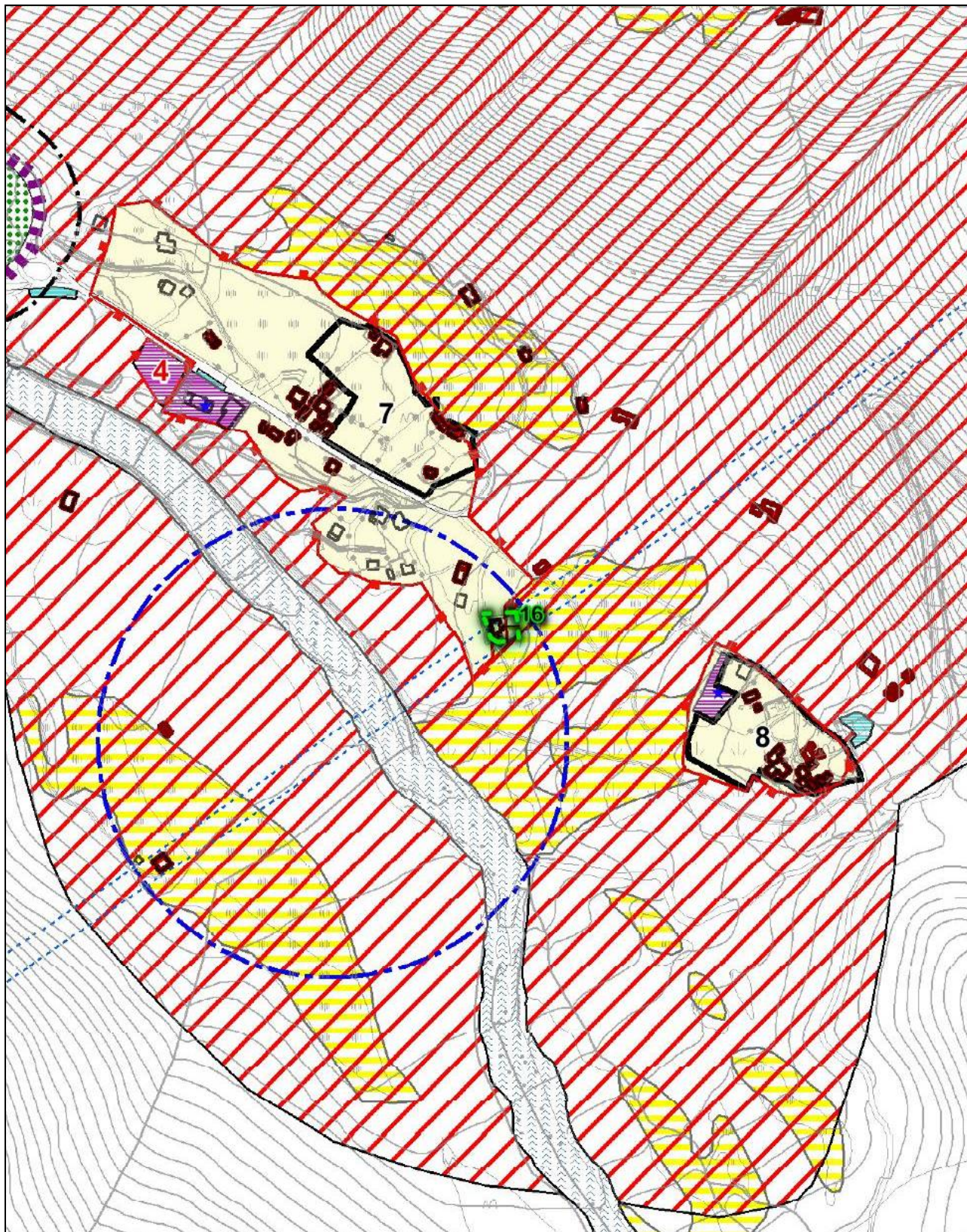
Modifiche alle cartografie operative di Piano: nessuna.

Modifiche alle NTA vigenti: nessuna.

Istanza 16 (Fiorentini E.)

Riferimento: istanza del 08/06/2024, protocollo 4340.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: aree agricole presso via Case Sparse di Val Sozzine.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:5.000)

Ambito urbanistico di riferimento: *Zona E2 – Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo.*

Sintesi della richiesta: si chiede lo stralcio dal progetto di Piano della zip-line prevista dal PGT vigente che si troverebbe a transitare al di sopra del giardino della propria casa di villeggiatura in quanto ritenuta non sicura per l'incolumità dei fruitori degli insediamenti esistenti che si trovano al di sotto di essa.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

Valutazione tecnica: i contenuti progettuali connessi alle previsioni di merito saranno assoggettati a tutti gli adempimenti del caso previsti dalle norme vigenti e pertanto saranno subordinati al parere vincolante degli organi deputati al controllo della corretta fattibilità dell'opera, compresi quelli delegati alla tutela della salute.

Approfondimenti: non necessari.

Esito: NON ACCOGLIBILE

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

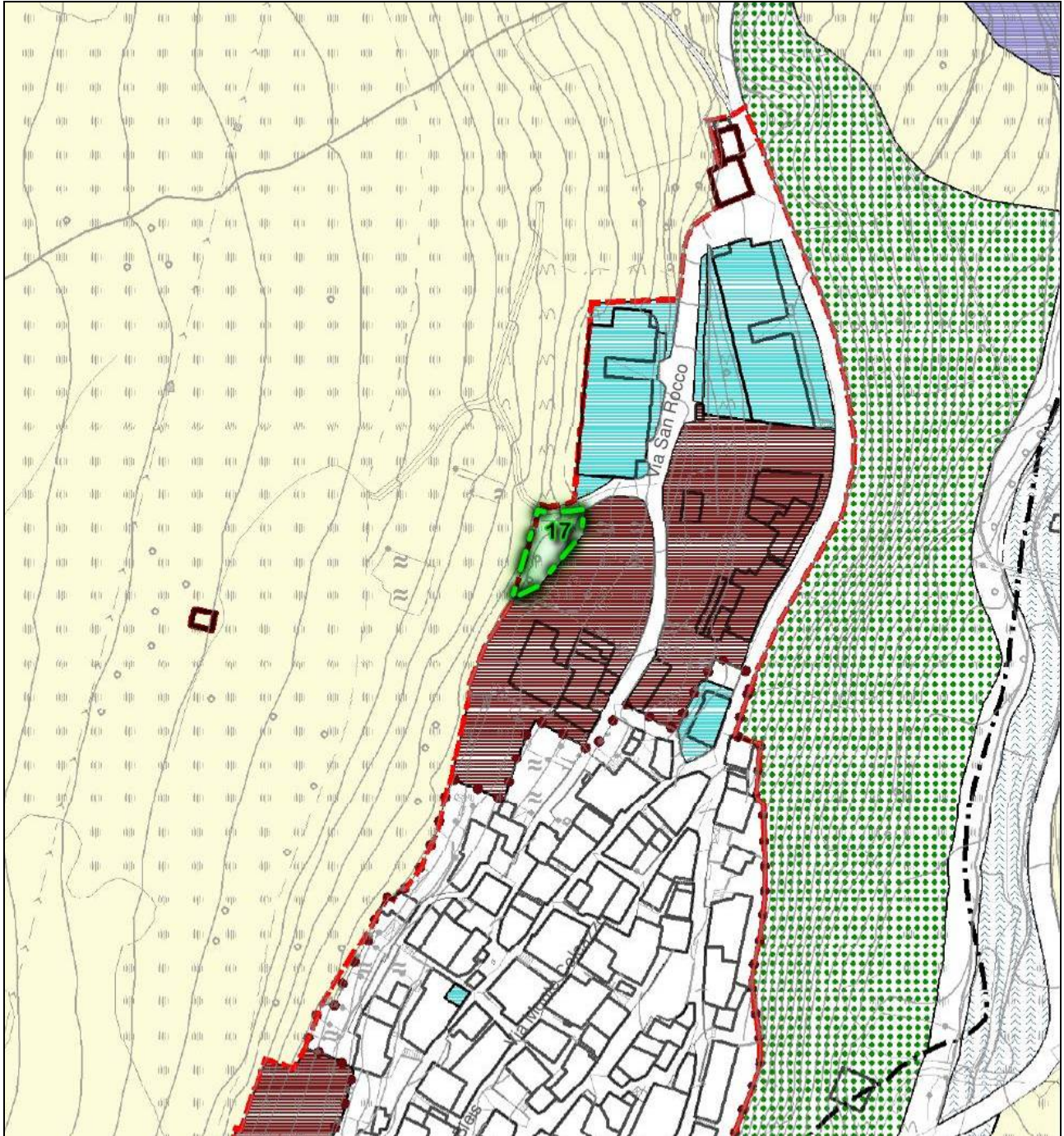
Modifiche alle cartografie operative di Piano: nessuna.

Modifiche alle NTA vigenti: nessuna.

Istanza 17 (Rizzi T.)

Riferimento: istanza del 20/12/2024, protocollo 11627.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: Precasaglio.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:2.000)

Ambiti urbanistici di riferimento: viabilità.

Sintesi della richiesta: si chiede l'estensione delle zone omogenee di completamento definite dal progetto di Piano a ricomprendere le intere particelle di proprietà.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole.**

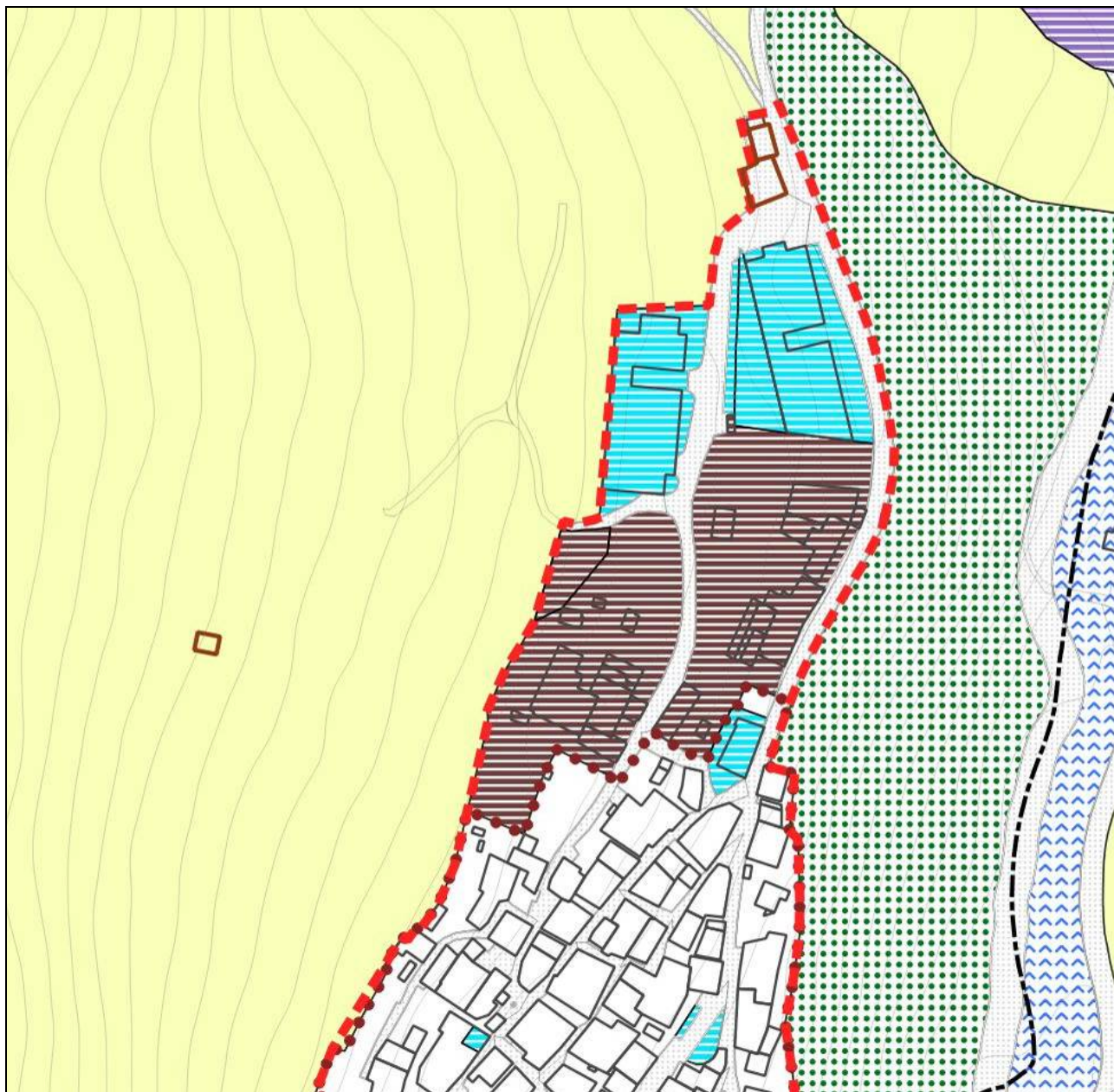
Valutazione tecnica: si rileva che le cartografie del PGT vigente, azzonando le aree in oggetto, palesano un refuso che si ritiene corretto risolvere in assenza di particolari previsioni viabilistiche *in situ*; in ragione del rapporto delle aree con il quadro di contesto, la richiesta appare accoglibile.

Approfondimenti: non necessari.

Esito: **ACCOGLIBILE**

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

Modifiche alle cartografie operative di Piano: si riporta a seguire l'estratto del PdR di variante relativo al contesto delle aree oggetto di istanza. Si rimanda in ogni caso alla visione delle tavole operative di Piano modificate in relazione alle proposte in disamina. La documentazione operativa del PGT di variante viene contestualmente coerenziata ai contenuti della cartografia di primo riferimento modificata come rappresentato a seguire.



Estratto del PdR variato (1:5.000)

Modifiche alle NTA vigenti: non necessarie.

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La modifica non influisce sul dimensionamento teorico di Piano. Il dimensionamento di Piano è regolamentato dall'articolo 1.30 delle NTA di variante; per effetto dei disposti ivi contenuti, non si rende necessario il computo delle variazioni al dimensionamento di Piano, immutato nella sostanza in relazione a quanto sancito in merito dal corpo normativo e di indirizzo del PGT vigente.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica non influisce sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici. Si richiamano i disposti generali di norma per la corresponsione dello standard indotto dei singoli interventi.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

La correzione dell'errore materiale riscontrato non modifica le previsioni di consumo di suolo del PGT vigente.

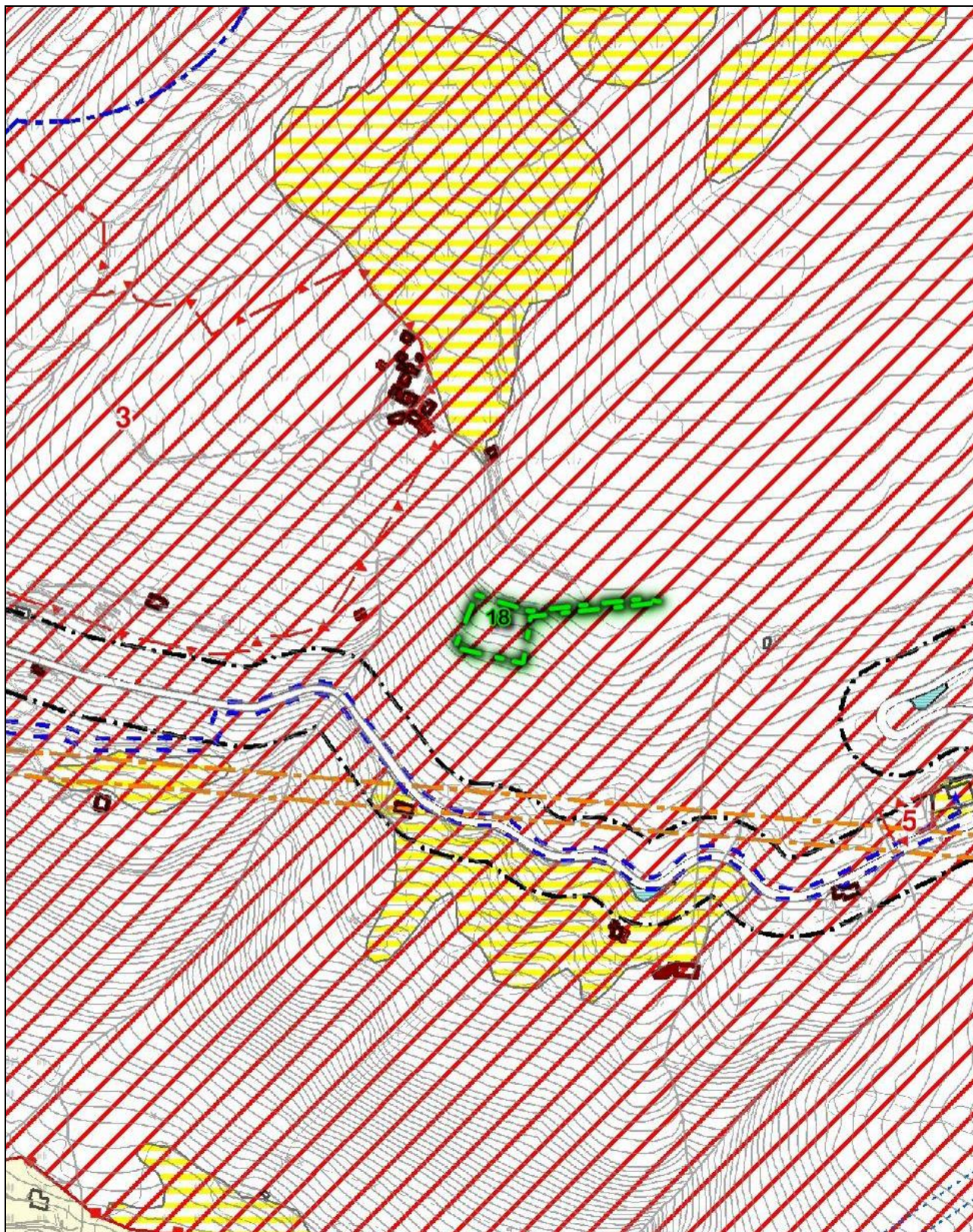
Bilancio ecologico del suolo: 0 mq

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	0	0

Istanza 18 (Garosio P.)

Riferimento: istanza del 07/01/2025, protocollo 113.

Localizzazione degli immobili oggetto di istanza: aree agricole ad est del nucleo di Vescasa Alta.



Individuazione su estratto del PdR vigente delle aree oggetto di istanza (1:5.000)

Ambito urbanistico di riferimento: *Ambito per l'esercizio dello sci (Parco Regionale dell'Adamello).*

Sintesi della richiesta: si chiede di variare la destinazione delle aree di proprietà in favore di previsioni di edificabilità non meglio specificate.

Atto di PGT di riferimento primario: **Piano delle Regole / Documento di Piano.**

Valutazione tecnica: la richiesta non appare accoglibile in quanto le aree in oggetto sono completamente slegate dal sistema urbano e definiscono un episodio isolato in ambito agricolo sensibile.

Approfondimenti: non necessari.

Esito: NON ACCOGLIBILE

Variazioni allo strumento urbanistico vigente

Modifiche alle cartografie operative di Piano: nessuna.

Modifiche alle NTA vigenti: nessuna.

QUADRO SINOTTICO DELLE MODIFICHE LEGATE ALLE ISTANZE

Le modifiche (subvarianti) legate all'accoglimento totale o parziale delle istanze dei privati vengono individuate in questa sede con lettera per differenziarle dalle successive modifiche puntuali e localizzate introdotte dal medesimo procedimento di variante.

<i>Istanza</i>	<i>Modifica</i>	<i>Azzonamento</i>	<i>NTA</i>
3	A	Riduzione dell'AdT 7.	Coerenziazione della norma in funzione della riduzione areale dell'ambito.
6	B	/	Modifica dell'articolo 4.26 delle NTA.
8	(2)	Cfr. successiva modifica d'ufficio 2	Cfr. successiva modifica d'ufficio 2
10	C	Coerenziazione dell'azzonamento al limite amministrativo comunale.	/
12	D	/	Modifica del parametro di altezza massima della scheda dell'AdT 15.
17	E	Correzione di un refuso di azzonamento.	/

MODIFICHE D'UFFICIO

Come già anticipato nel corso della presente relazione illustrativa, fra le modifiche puntuali che articolano la variante vi sono quelle cosiddette – per semplicità - “d’ufficio”. Si tratta delle modifiche puntuali apportate al PGT funzionalmente sia a specifiche volontà amministrative legate alle politiche territoriali dell’Amministrazione locale, sia a necessità operative dell’Organo tecnico comunale; in entrambi i casi, le variazioni proposte, comunque coerenti con l’impostazione di base dello strumento urbanistico comunale vigente, perseguono l’obiettivo di perfezionare il Piano sia integrandone puntualmente il progetto in ragione di specifiche esigenze, sia coerenziandolo in funzione di specifiche necessità di operatività, applicabilità ed attuabilità delle previsioni.

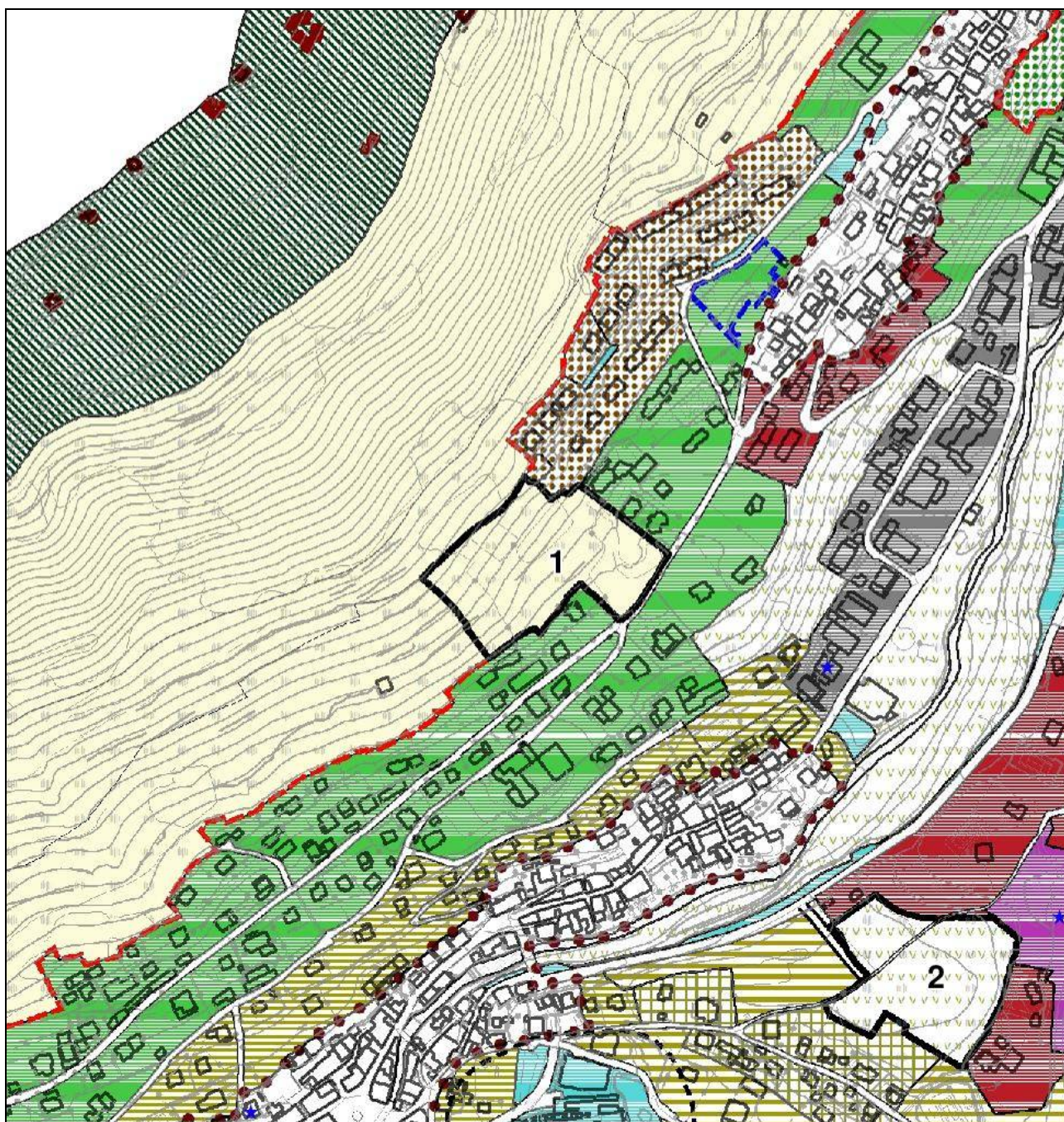
Le modifiche puntuali e localizzate legate alle decisioni dell’Ente locale vengono identificate con numero.

Azioni generali di perfezionamento

Si precisa che alle modifiche puntualmente rappresentate a seguire si aggiungono quelle di perfezionamento delle cartografie di Piano finalizzate alla correzione di errori grafico-rappresentativi, per la visione dei quali si rimanda alle tavole operative di variante. Si evidenzia in particolare un’azione estesa all’intero progetto di PGT e finalizzata al recepimento nella struttura di base del Piano del mosaico operativo definito dagli strumenti di coordinamento territoriale dei Parchi Stelvio e Adamello. L’operazione in parola, per quanto poco percepibile a livello di resa grafica finale delle elaborazioni cartografiche, assume importanza fulcrata nella gestione della strumentazione informatica e nelle fasi di interscambio dei metadati prodromiche alla valutazione dei singoli contenuti da parte della Regione Lombardia e della Provincia di Brescia per la valutazione della compatibilità dei contenuti di Piano, la pubblicazione dello stesso e la sua conseguente entrata in vigore. Come noto, le principali cartografie operative del PdR definiscono la struttura di base del Piano entro gli areali la cui pianificazione è demandata all’amministrazione comunale e, parimenti, recepiscono i contenuti della pianificazione sovraordinata sovrapponendo al Piano, in overlay, il mosaico dei Piani di coordinamento dei Parchi che intervengono nel territorio comunale. L’adozione dei tre distinti strumenti di basi e livelli di dettaglio diversi ha portato, durante la stesura del PGT originario, ad incorporare nel Piano imprecisioni e discrasie che, con la redazione della presente variante, si è inteso risolvere in virtù delle esigenze di interscambio e verifica poc’anzi anticipate: dovendo infatti definire l’azzone complessivo nello strato informativo di base del PGT, si è dovuto far aderire i singoli perimetri a definizione degli ambiti di Piano e di PTC ai medesimi punti di corrispondenza (fatti espressamente salvi i casi in cui l’assenza di elementi fisici presso le due cartografie di base a confronto non ha permesso di riscontrare univocità interpretativa), evitando così di incorporare presso le tavole operative di Piano discrasie e imprecisioni foriere di disagi in fase di attuazione delle previsioni o applicazione dei disposti di norma combinati. In termini visibili, il complesso delle operazioni di perfezionamento ha recepito alla scala locale (di maggior dettaglio) e ha coerenziato rispetto alla base cartografica assunta (il DBT regionale ufficiale) le delimitazioni delle aree di competenza dei Piani Territoriali di Coordinamento del Parco nazionale dello Stelvio e del Parco Regionale dell’Adamello.

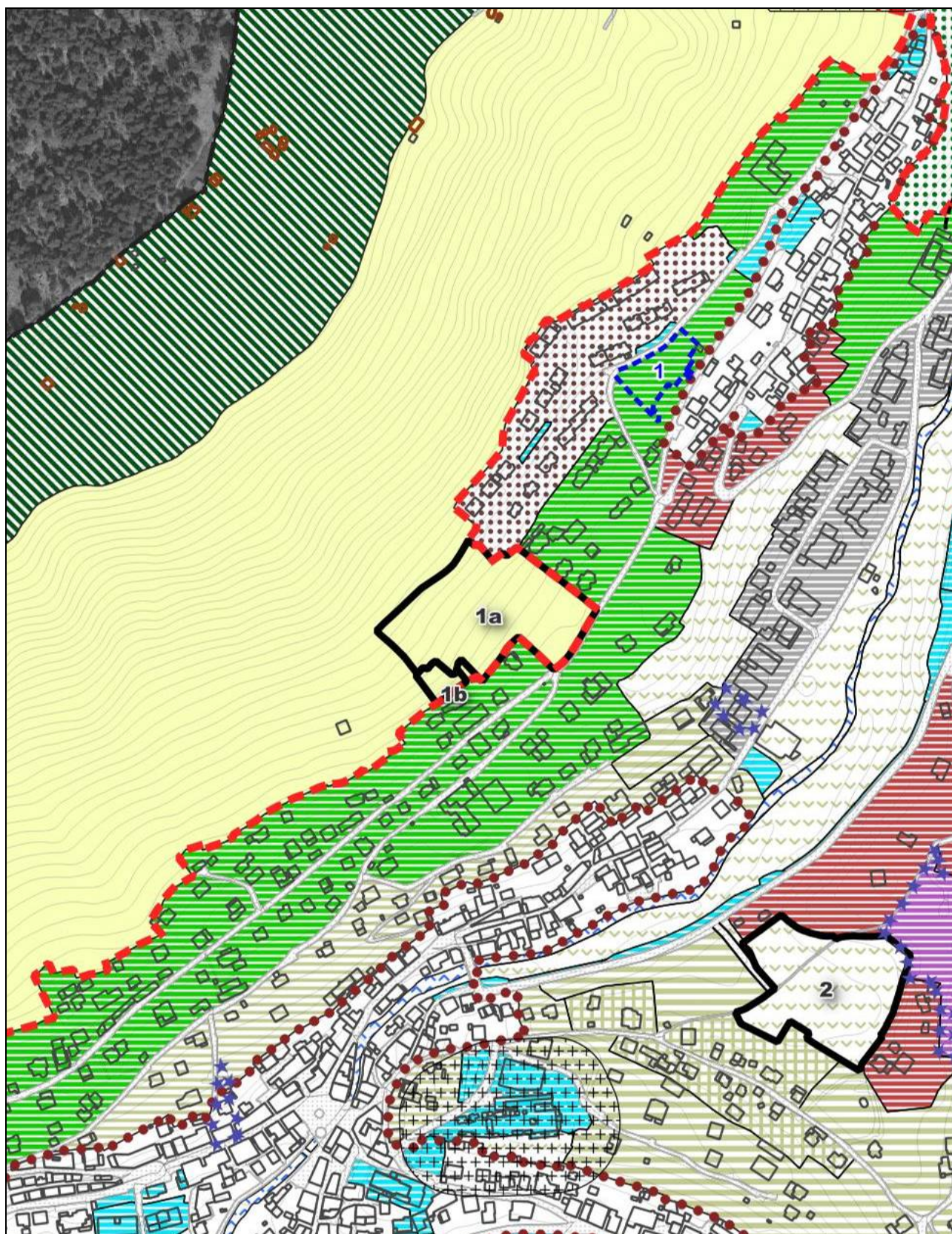
Modifica 1

In ordine all'obiettivo generale prefissato dall'Amministrazione Comunale ad avvio del procedimento di variante relativo al perfezionamento del proprio Piano urbanistico funzionalmente all'agevolazione coerente dell'attuazione delle previsioni prioritarie del progetto di PGT, si è deciso di operare modifiche non significative (in termini ambientali) alle previsioni dell'AdT 1 suddividendolo, ai fini operativi ed attuativi, in due subambiti distinti. Ai medesimi fini è stata stralciata una porzione delle aree precedentemente ricomprese nel comparto che viene riconsegnata al patrimonio agricolo e naturale in analogia alla struttura consolidata del PGT locale secondo la quale non è possibile estendere il perimetro del TUC a ricomprenderle pur essendo le stesse ricomprese tra il consolidato urbano e le rimanenze dell'AdT 1.



Estratto del PGT vigente relativo all'AdT 1 ed al relativo contesto

Modifiche alle cartografie operative di Piano: si riporta a seguire l'estratto del PdR di variante relativo al contesto delle aree oggetto di modifica. La documentazione operativa del PGT di variante viene contestualmente coerenziata ai contenuti della cartografia di primo riferimento modificata come rappresentato a seguire.



Estratto del PGT variato relativo all'AdT 1 ed al relativo contesto

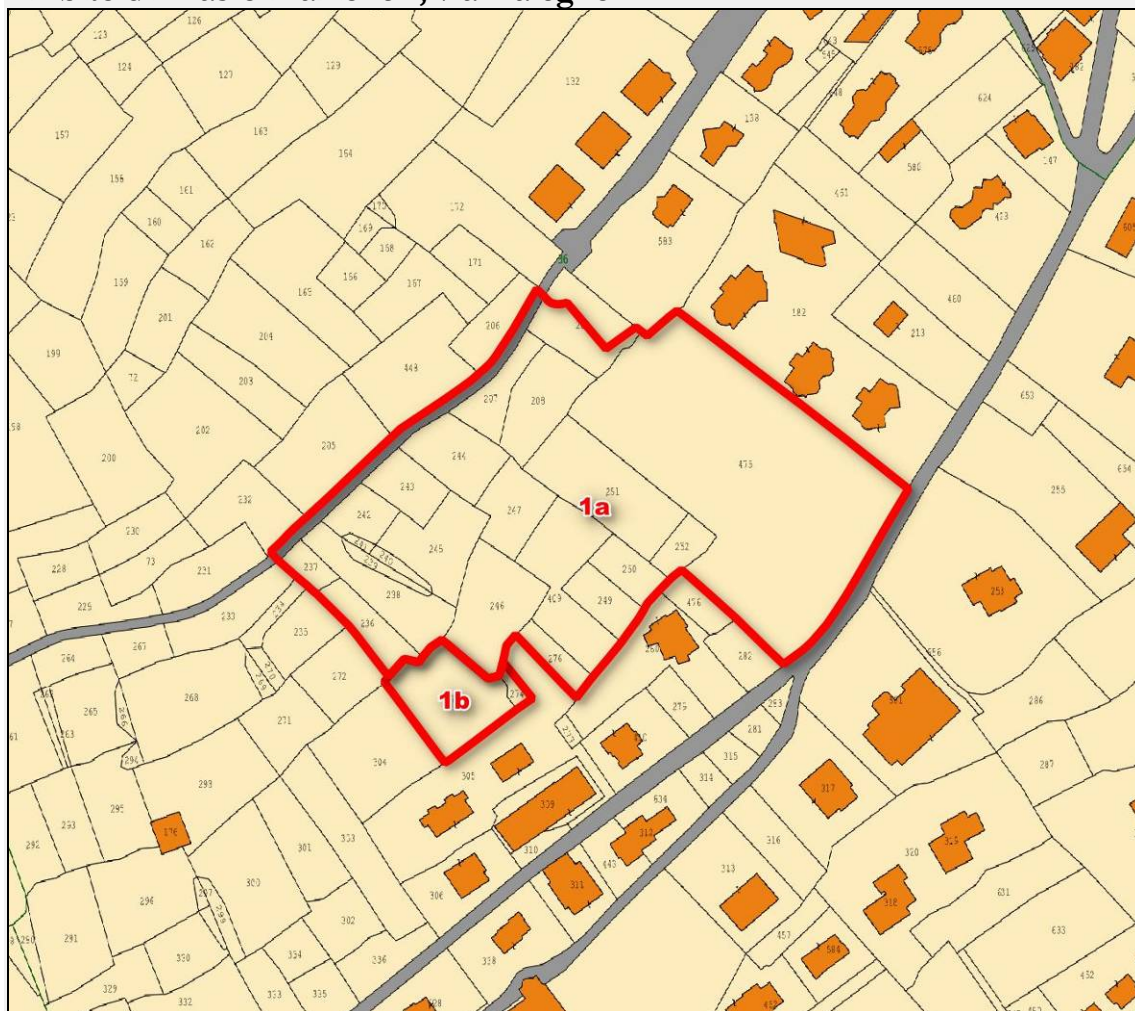
Modifiche alle NTA vigenti: si riportano a seguire, in estratto, i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti modificati per effetto della subvariante in disamina; per la lettura della norma comparata riportata a seguire si precisa che il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (**~~Abc123~~**); il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abc123*).

Nota: la norma in disamina comprende le modifiche correlate all'ulteriore obiettivo generale della variante di esprimere le potenzialità edificatorie in funzione della SL ammissibile, che verrà puntualizzato in seguito, nel corso del presente documento.

Articolo 2.11- Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

(Omissis...)

Ambito di Trasformazione 1, via Dalegno



Estratto mappa catastale, foglio 36, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito è collocato a monte del centro abitato, nei pressi di via Marangoni e via G. Torri ed è caratterizzato dalla presenza di prati e terrazzamenti naturali. All'area si può accedere da sud direttamente da via Marangoni e da nord-est da via G. Torri. L'ambito presenta alcune criticità dal punto di vista geologico: acclività mediamente superiore al 15%, potenzialmente soggetto a fenomeni di dissesto (Classe 3a). Il sito, presenta limitate criticità di natura paesaggistica considerata

la sua parziale visibilità da aree vaste, dai versanti montani, dalla soprastante viabilità storica (antica via Carolingia) a nord-ovest e dall'abitato del capoluogo. L'area è parzialmente compresa nel corridoio ecologico primario della RER e della REP: "elementi di secondo livello" e "Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione" della RER "Elementi estesi rete 1" REP: "BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" e "BS1 - Core areas".
L'ambito è parzialmente interessato da usi civici.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione, subambito 1a				
Foglio	Particella			
n.	n.	Superficie catastale [mq]	Percentuale interessata [%]	Superficie interessata [mq]
36	-	1.694,46	20,70	350,72
36	207	312,72	100,00	312,72
36	208	542,76	100,00	542,76
36	209	584,65	57,91	338,56
36	236	300,33	100,00	300,33
36	237	134,33	100,00	134,33
36	238	548,27	100,00	548,27
36	239	82,83	100,00	82,83
36	240	62,57	100,00	62,57
36	241	26,21	100,00	26,21
36	242	233,85	100,00	233,85
36	243	312,92	100,00	312,92
36	244	486,42	100,00	486,42
36	245	566,06	100,00	566,06
36	246	713,65	100,00	713,65
36	247	416,55	100,00	416,55
36	249	276,50	100,00	276,50
36	250	258,38	100,00	258,38
36	251	935,70	100,00	935,70
36	252	188,31	100,00	188,31
36	273	759,62	100,00	759,62
36	274	60,69	100,00	60,69
36	276	185,00	100,00	185,00
36	305	1.730,79	9,50	164,43
36	409	785,85	100,00	785,85
36	475	5.061,03	100,00	5.061,03
Totale:		17.260,45	14.709,35	/
				14.104,26 13.119,52

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione, subambito 1b				
Foglio	Particella			
n.	n.	Superficie catastale [mq]	Percentuale interessata [%]	Superficie interessata [mq]
36	273	759,62	100,00	759,62
36	274	60,69	100,00	60,69
Totale:		820,31	/	820,31

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere ineditata.

Classe di fattibilità geologica: 3a; 2c (parte)

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede il completamento della dotazione locale di strutture turistico-ricettive in aree inedificate attigue al tessuto urbanizzato. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici di cui al presente ambito è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto rispetto agli elementi ed ai connotati naturali salienti, con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito da aree vaste, dai versanti montani, verso le aree naturali e boschive, dalla soprastante viabilità storica (antica via Carolingia), dall'abitato sottostante del capoluogo. Obiettivo non secondario perseguito dalla

previsione di Piano è altresì la realizzazione di una nuova viabilità intercomunale di collegamento fra via Marangoni, via Dalegno e il comune di Temù, che potrebbe attraversare l'ambito.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico-alberghiere). Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (prima casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale. Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici – Subambito 1a

- ST indicativa: ~~44.104,26~~ 13.119,52 mq ca.;
- H: 6,00 m;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~2.474,43~~ 2.623,90 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~7.052,13~~ 7.478,13 mc.

Indici urbanistici – Subambito 1b

- ST indicativa: 820,31 mq ca.;
- H: 6,00 m;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): 164,06 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): 467,58 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire l'incidenza degli interventi sulla definizione del nucleo abitato, con estensione del suo margine edificato ed erosione di suolo libero, sulla modificazione di uno skyline consolidato, sulla percezione del paesaggio, considerato che l'evidenza percettiva delle edificazioni, in condizione di pendenza, potrà compromettere relazioni visive consolidate. In particolare dovranno essere previste: le modalità per il completamento e la nuova definizione del margine superiore dell'abitato, le modalità per l'integrazione dei fabbricati e della nuova strada nello skyline del capoluogo, le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni da aree vaste, dai versanti montani, verso le aree naturali e boschive e dalla soprastante viabilità storica (antica via Carolingia), le modalità di mitigazione dell'eventuale nuovo tracciato stradale di progetto (nuova strada di

collegamento intercomunale), tenendo conto della pendenza del sito e della presenza del corso d'acqua.

Priorità

- Riqualificazione della viabilità pubblica esistente, mediante miglioramento della sottostante via Marangoni;
- cessione gratuita delle aree per l'eventuale realizzazione della nuova strada di collegamento tra via Dalegno e il comune di Temù a sud-ovest e a via Marangoni a nord-est;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- cessione delle aree e realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione di parcheggi ad uso privato a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- c) gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") o in materiali moderni a queste assimilabili;
- d) le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la perceibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano, dall'abitato del Capoluogo a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura;
- h) nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopraindicate.

Altre norme

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica ed idrogeologica del sito. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT. Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo. La viabilità di previsione dovrà essere concertata con l'Ente comunale, tenuto conto della possibilità di realizzazione della nuova viabilità intercomunale di collegamento fra via Marangoni, via Dalegno e il comune di Temù, che potrebbe attraversare l'ambito.

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La modifica non influisce sul dimensionamento teorico di Piano. Il dimensionamento di Piano è regolamentato dall'articolo 1.30 delle NTA di variante; per effetto dei disposti ivi contenuti, non si rende necessario il computo delle variazioni al dimensionamento di Piano, immutato nella sostanza in relazione a quanto sancito in merito dal corpo normativo e di indirizzo del PGT vigente.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica non influisce sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici. Si richiamano i disposti della scheda di progetto di merito per la corresponsione dello standard indotto.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

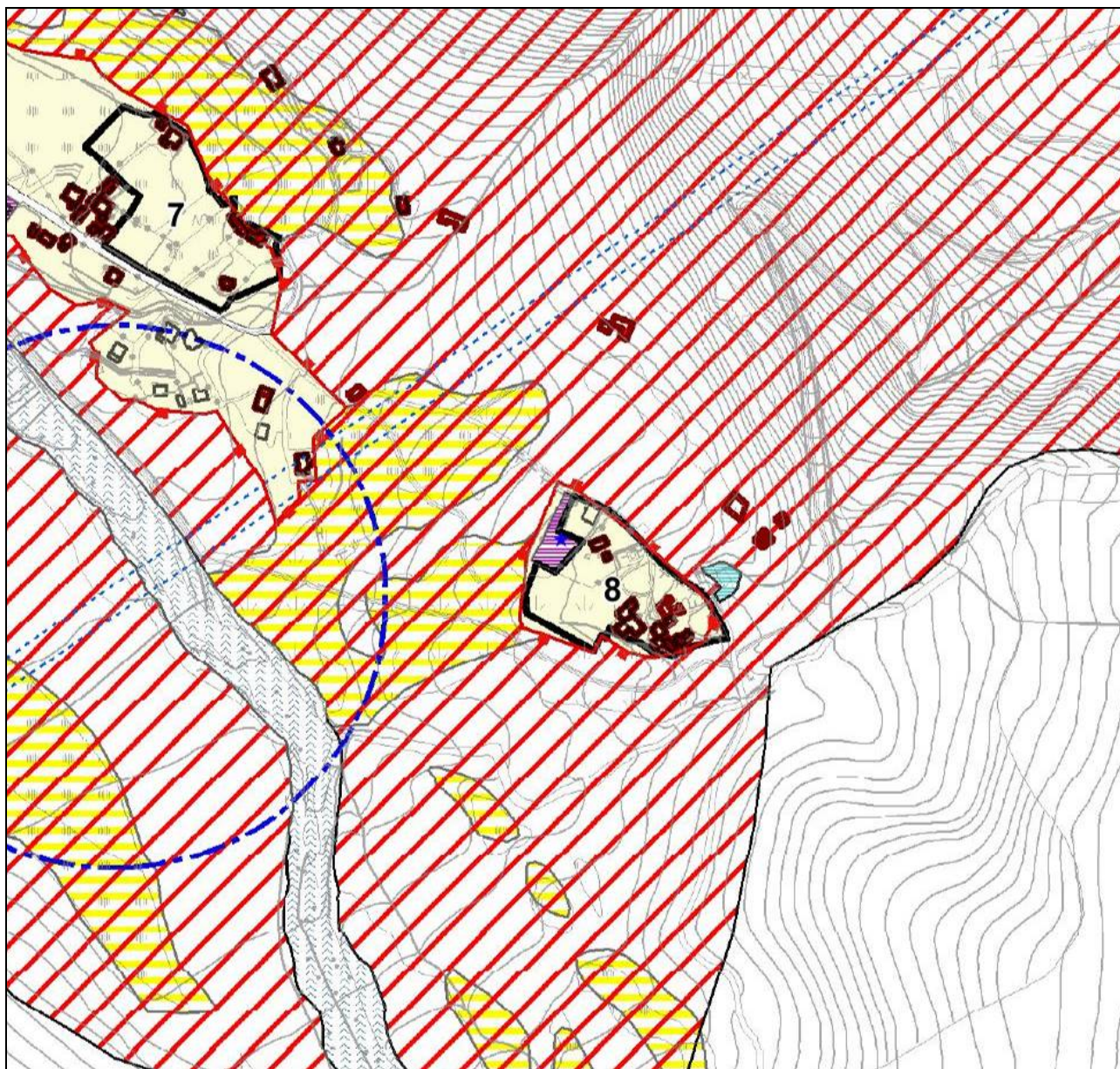
Richiamando quanto svolto ad introduzione della presente modifica, si osserva che la ripermimetrazione dell'AdT in disamina comporta una riduzione delle previsioni di consumo di suolo pari a 164,43 mq.

Bilancio ecologico del suolo: -164,43 mq

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	-164,43 mq	-164,43 mq

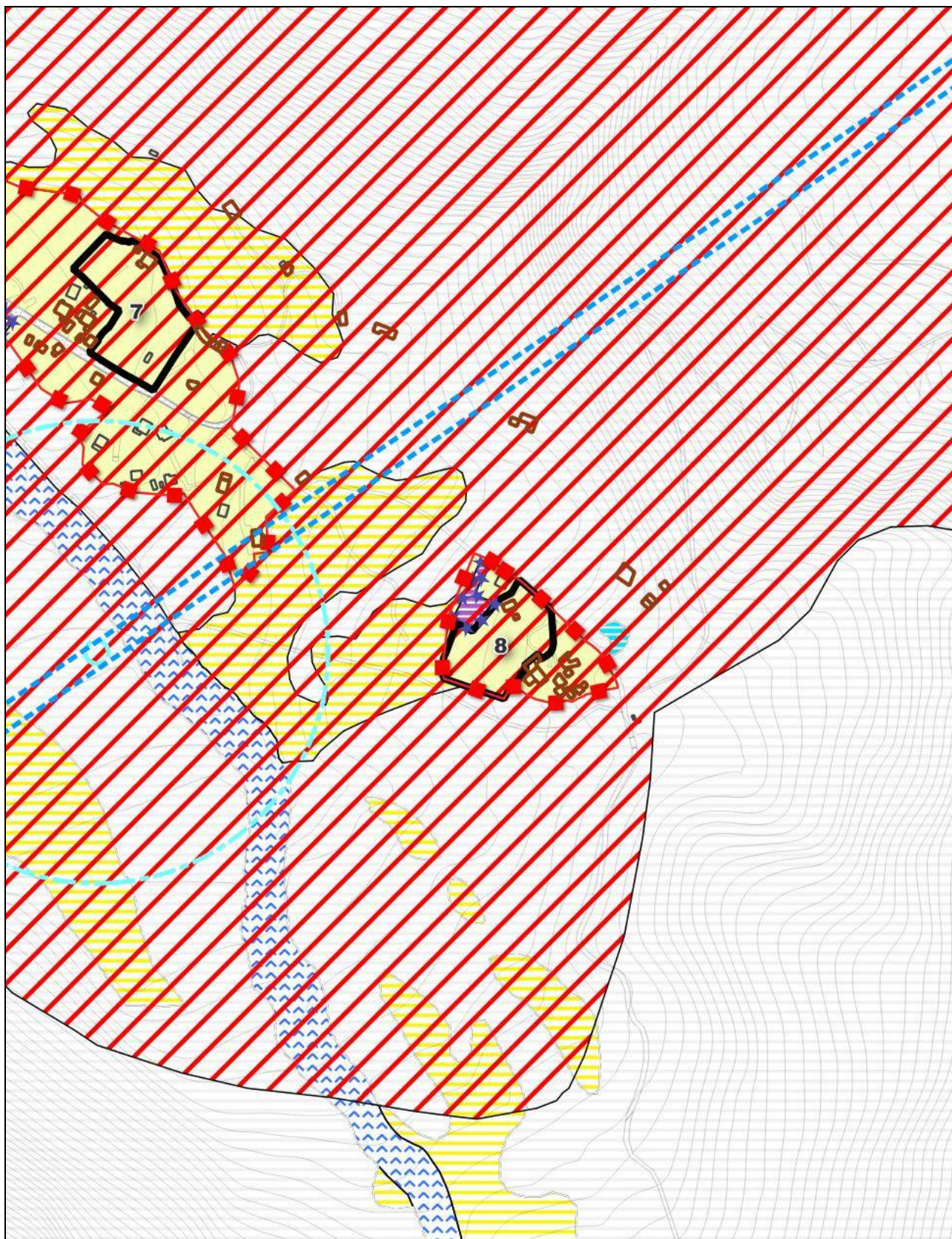
Modifica 2

Sempre in aderenza all'obiettivo generale di variante relativo al perfezionamento del PGT funzionalmente all'agevolazione dell'attuazione delle previsioni prioritarie del progetto di Piano, si è deciso di ridurre l'AdT 8 vigente escludendo dal compendio degli areali ivi inclusi dal DdP vigente gli immobili già interessati da edificazione. Gli immobili stralciati dal comparto di trasformazione strategica vengono azionati in analogia al continuum territoriale extraurbano contestuale in analogia alla struttura consolidata del PGT e, per effetto di un'ulteriore modifica introdotta dalla variante e relativa all'introduzione dell'articolo 4.31bis che, come anticipato in disamina dell'istanza 7, viene introdotto al fine di permettere l'ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente in ambito extraurbano, in modo da soddisfare le eventuali esigenze abitative e ricettive puntuali, coerentemente sia con la struttura consolidata dello strumento urbanistico locale, sia con le caratteristiche del sistema extraurbano comunale.



Estratto del PGT vigente relativo all'AdT 8 ed al relativo contesto

Modifiche alle cartografie operative di Piano: si riporta a seguire l'estratto del PdR di variante relativo al contesto delle aree oggetto di modifica. La documentazione operativa del PGT di variante viene contestualmente coerenziata ai contenuti della cartografia di primo riferimento modificata come rappresentato a seguire.



Estratto del PGT variato relativo all'AdT 8 ed al relativo contesto

Modifiche alle NTA vigenti: si riportano a seguire, in estratto, i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti modificati per effetto della subvariante in disamina; per la lettura della norma comparata riportata a seguire si precisa che il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (**Abe123**); il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abc123*).

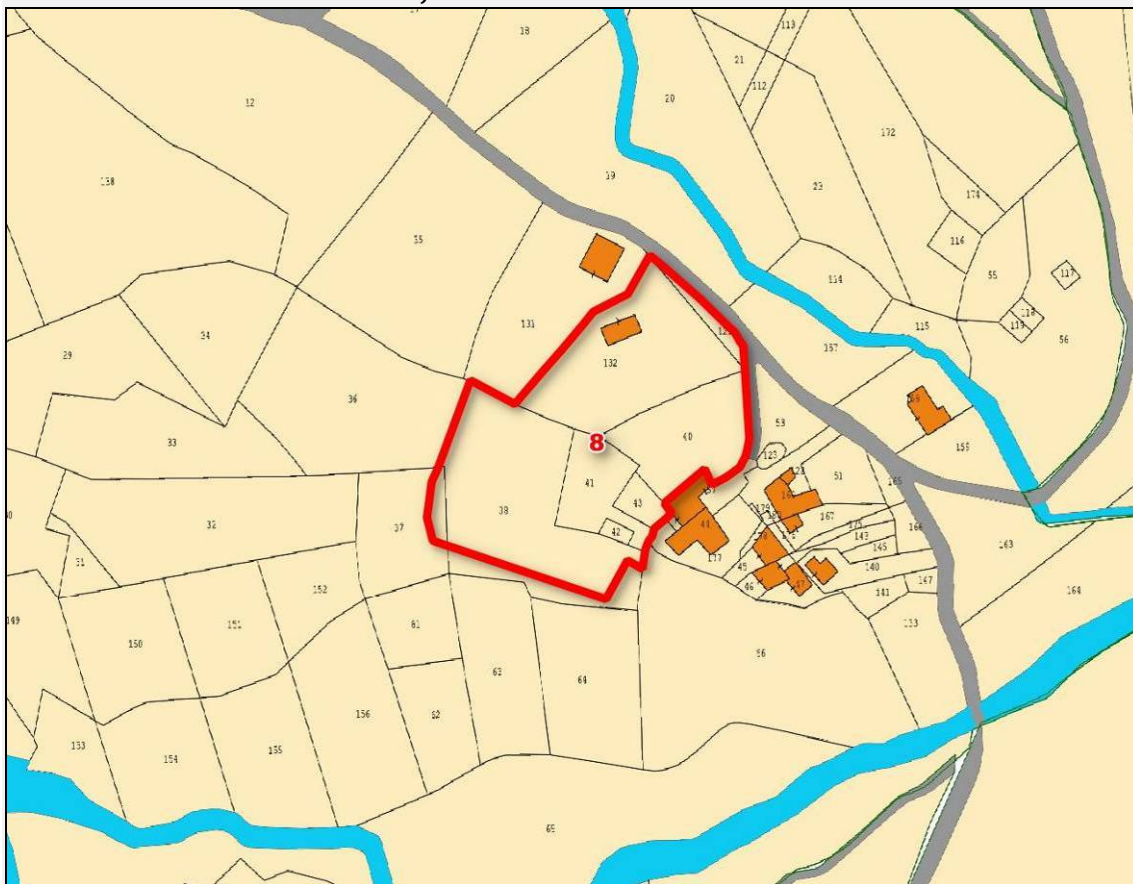
Nota: la norma in disamina comprende le modifiche correlate all'ulteriore obiettivo generale della variante di esprimere le potenzialità edificatorie in funzione della SL ammissibile, che verrà puntualizzato in seguito, nel corso del presente documento.

Attenzione! Il computo delle superfici viene adeguato nel rispetto della struttura del DdP vigente, basato sui dati catastali. Per quello che riguarda le computazioni significative per il consumo di suolo, si rinvia ai dati generali riportati sulle specifiche elaborazioni di Piano redatte in occasione della presente variante.

Articolo 2.11- Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

(Omissis...)

Ambito di Trasformazione 8, Sozzine Alte



Estratto mappa catastale, foglio 66, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito, adiacente al nucleo rurale antico di Sozzine Alte, è situato nei pressi del Torrente Ogliolo e della Tonalina. L'area comprende fabbricati residenziali esistenti, anche d'origine antica, giardini e

orti pertinenziali e prati che prospettano verso il torrente Ogliolo e la pista da sci; confina a nord-est con la strada che proviene da Sozzine Basse, che separa l'ambito dalle aree boschive soprastanti, a sud-est con prati, che nella stagione invernale ospitano una pista da sci, mentre le aree a sud-ovest sono caratterizzate sempre dalla presenza di prati con rade alberature. L'accesso all'ambito avviene da via Case Sparse Sozzine. L'ambito, prevalentemente pianeggiante, presenta limitata criticità dal punto di vista geologico per la presenza di aree interessate da conoidi perimetrali e riporti (Classe 2a, 3f). Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la visibilità dai versanti montani e per l'adiacenza del nucleo rurale antico di Sozzine Alte. L'area è segnalata dalla competente Soprintendenza come zona di possibile interesse archeologico. L'ambito è compreso nelle Zone d'Interesse Comunale (ZIC) individuate dal PTC del Parco Regionale dell'Adamello. L'area è compresa, per le parti non edificate, negli "Elementi di secondo livello" della RER, mentre le parti edificate rientrano negli "Elementi esistenti della rete primaria" della REP "BS1 - Core areas" e nella REC. L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e teleferiche). L'ambito è parzialmente interessato da usi civici.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
66	- 37	958,32	11,06	105,98
66	38	2.384,94	70,88	1.690,55 2.157,00
66	40	982,07	100,00	982,07
66	41	533,41	100,00	533,41
66	42	46,12	100,00	46,12
66	43	150,04	100,00	150,04
66	44	478,79	100,00	478,79
66	45	127,15	100,00	127,15
66	46	109,68	100,00	109,68
66	47	146,31	100,00	146,31
66	50	318,01	100,00	318,01
66	51	347,28	100,00	347,28
66	52	356,81	100,00	356,81
66	53	298,39	100,00	298,39
66	57	239,51	100,00	239,51
66	121	141,60	100,00	141,60
66	122	12,94	100,00	12,94
66	123	41,83	100,00	41,83
66	131	1.620,20	44,77	725,39
66	132	1.754,22	98,54	1.728,54
66	135	181,55	100,00	181,55
66	140	314,40	100,00	314,40
66	143	121,10	100,00	121,10
66	145	76,11	100,00	76,11
Totale:		11.760,88 6.950,72	/	9.293,56 5.844,76

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali sparsi anche di matrice storica.

Classe di fattibilità geologica: 2a; 2c; 3f

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il completamento del tessuto urbano consolidato in adiacenza ad ambiti già urbanizzati. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformative di cui al presente ambito è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito dai versanti montani e verso le aree naturali e boschive circostanti. Ulteriore obiettivo del progetto di trasformazione è il

miglioramento della viabilità locale, nonché la conservazione dei fabbricati storici presenti all'interno dell'ambito e la relazione consolidata del nucleo rurale di Sozzine Alte con le aree prative di contesto.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere). Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale. Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: ~~9.293,56~~ **5.844,76** mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ **0,20 m/mq**;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~1.630,45~~ **1.168,95** mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~4.646,78~~ **3.331,51** mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

~~**Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"**~~

~~Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8.~~

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute ed evitando la saldatura dei nuclei esistenti. In particolare dovranno essere previste le modalità per evitare la saldatura percettiva tra i nuovi edifici e il nucleo rurale antico di Sozzine Alte, conservando a quest'ultimo la relazione consolidata con i prati circostanti, nonché le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni dai versanti montani e verso le aree naturali e boschive.

Priorità

- Riqualficazione della viabilità pubblica (via Case sparse Sozzine), mediante eventuale cessione gratuita di aree e realizzazione del miglioramento funzionale del tracciato;

- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- c) gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") o in materiali moderni a queste assimilabili;
- d) le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura;
- h) nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

Altre norme

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica del sito. Considerata la possibile presenza di beni d'interesse archeologico, segnalati dalla competente Soprintendenza (parere MIBACT prot. n. 0012006 Cl.34.19.01 f.2 del 4.11.2014), il progetto di Piano attuativo dovrà essere preventivamente trasmesso all'ufficio per l'approvazione e la programmazione di eventuali verifiche archeologiche preventive. Considerata la possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e teleferiche), dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico archeologica, la presenza, l'estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5, art.1, della legge 7 marzo 2001 n.78. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT. Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo. Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La modifica non influisce sul dimensionamento teorico di Piano. Il dimensionamento di Piano è regolamentato dall'articolo 1.30 delle NTA di variante; per effetto dei disposti ivi contenuti, non si rende necessario il computo delle variazioni al dimensionamento di Piano, immutato nella sostanza in relazione a quanto sancito in merito dal corpo normativo e di indirizzo del PGT vigente.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica non influisce sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici. Si richiamano i disposti della scheda di progetto di merito per la corresponsione dello standard indotto.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

Al netto delle superfici già qualificanti superficie urbanizzata ai sensi dei Criteri regionali di riferimento, la variante stralcia dall'AdT aree già destinate dal DdP vigente al consumo di suolo per un valore pari a circa 1.827 mq. Contestualmente, con la coerenza del perimetro sino al limite sud della ZIC in cui è inserito l'ambito, la variante introduce nuove previsioni di consumo di suolo per un valore pari a circa 424 mq.

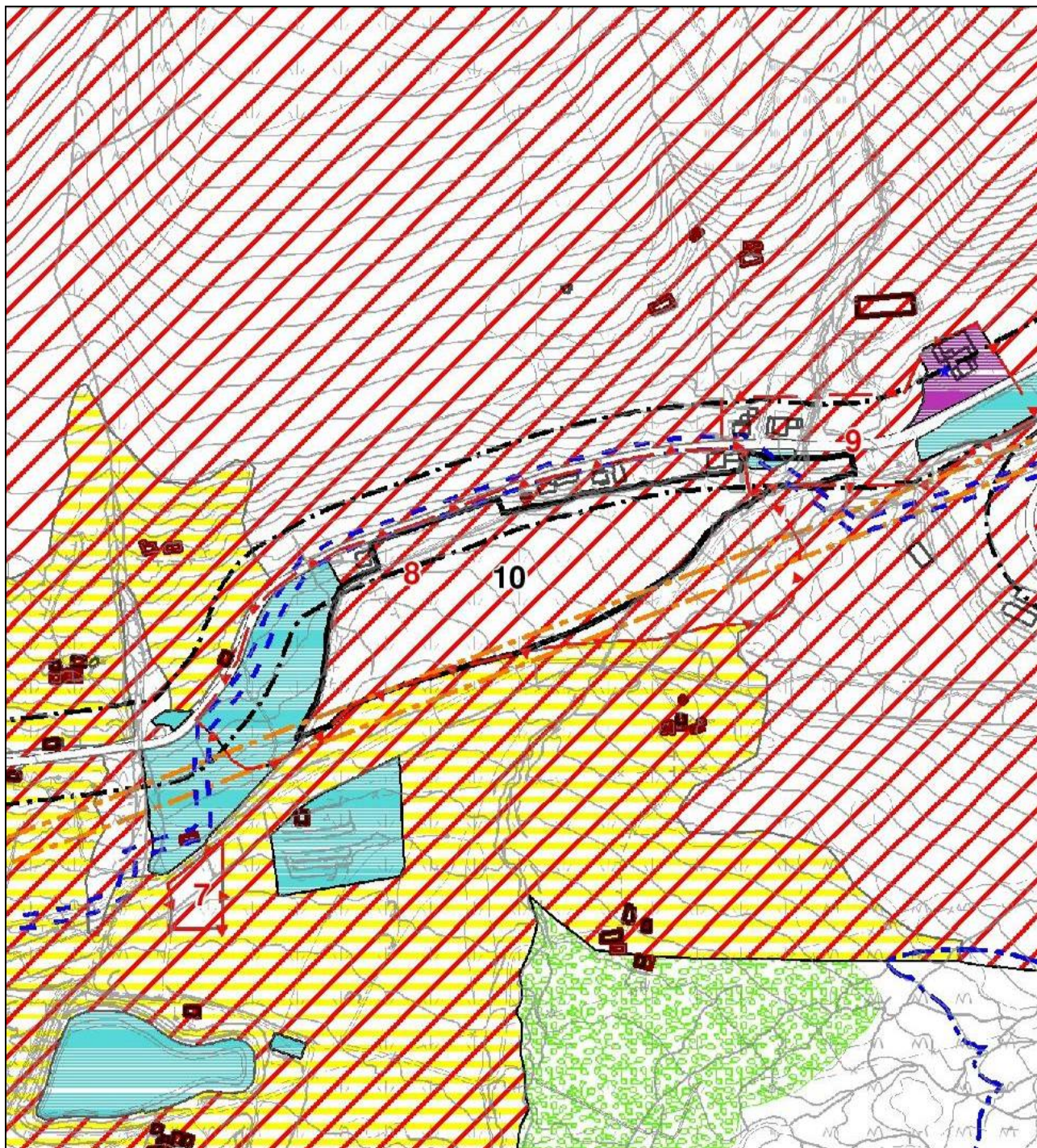
La ripermimetrazione dell'AdT in disamina comporta una complessivamente una riduzione delle previsioni di consumo di suolo pari a 1.403,00 mq.

Bilancio ecologico del suolo: -1.403,00 mq

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	-1.403,00 mq	-1.403,00 mq

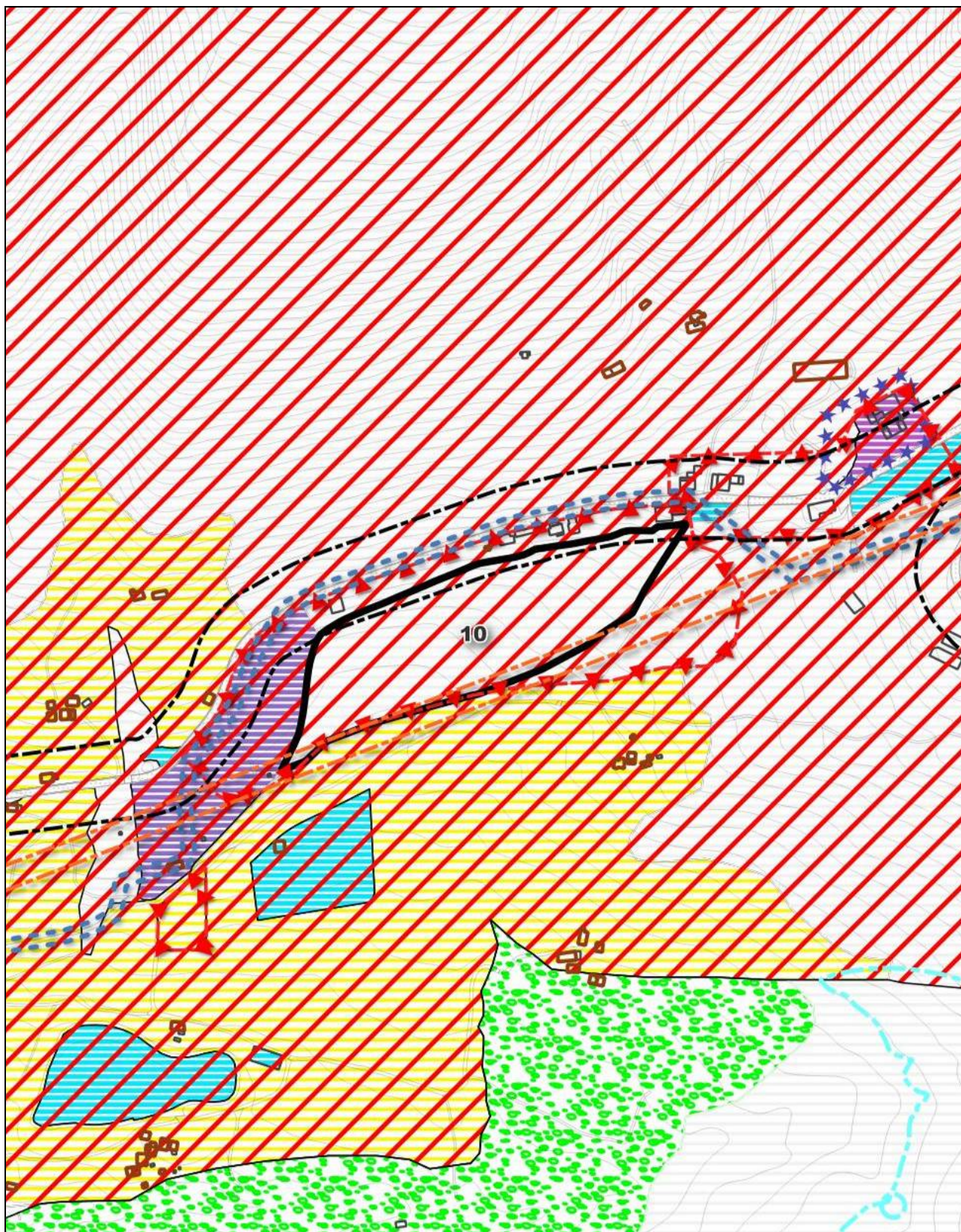
Modifica 3

Ancora una volta, in coerenza con l'obiettivo generale di variante relativo al perfezionamento del PGT funzionalmente all'agevolazione dell'attuazione delle previsioni prioritarie del progetto di Piano, si è deciso di ridurre anche l'AdT 10 limitandone il perimetro alle aree strettamente necessarie alla progettazione e all'urbanizzazione coerente dell'intervento già programmato dal PGT originario. Gli immobili stralciati dal comparto di trasformazione strategica vengono azzonati in analogia al continuum territoriale extraurbano contestuale in analogia alla struttura consolidata del PGT.



Estratto del PGT vigente relativo all'AdT 10 ed al relativo contesto

Modifiche alle cartografie operative di Piano: si riporta a seguire l'estratto del PdR di variante relativo al contesto delle aree oggetto di modifica. La documentazione operativa del PGT di variante viene contestualmente coerenziata ai contenuti della cartografia di primo riferimento modificata come rappresentato a seguire.



Estratto del PGT variato relativo all'AdT 10 ed al relativo contesto

Modifiche alle NTA vigenti: si riportano a seguire, in estratto, i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti modificati per effetto della subvariante in disamina; per la lettura della norma comparata riportata a seguire si precisa che il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (**Abe123**); il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abc123*).

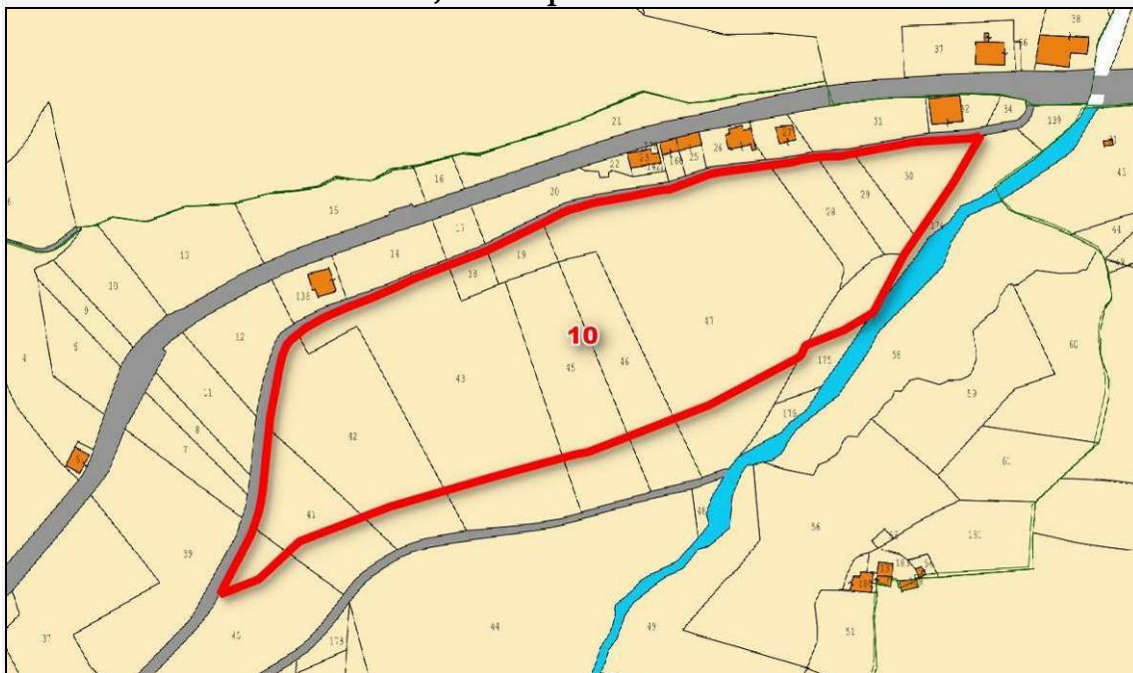
Nota: la norma in disamina comprende le modifiche correlate all'ulteriore obiettivo generale della variante di esprimere le potenzialità edificatorie in funzione della SL ammissibile, che verrà puntualizzato in seguito, nel corso del presente documento.

Attenzione! Il computo delle superfici viene adeguato nel rispetto della struttura del DdP vigente, basato sui dati catastali. Per quello che riguarda le computazioni significative per il consumo di suolo, si rinvia ai dati generali riportati sulle specifiche elaborazioni di Piano redatte in occasione della presente variante.

Articolo 2.11- Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

(Omissis...)

Ambito di Trasformazione 10, Case Sparse del Tonale



Estratto mappa catastale, fogli 63 e 67, scala 1:~~5.000~~3.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito sito in località Tonale Medio, tra il torrente Valle del Lares e il Rio Vallazza, confina a nord con la S.S. n.42 e fabbricati esistenti, anche d'origine antica, a sud con prati e il tracciato dell'impianto di trasporto a fune che collega il Capoluogo con il Passo del Tonale, a est con il torrente Vallazza; attualmente l'area è occupata da prati e pascoli, adibiti in parte, durante la stagione invernale, a piste da sci. L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42 (via Case sparse del Tonale), pur se con criticità. L'ambito presenta criticità per l'acclività del versante (>15%) in limitate porzione a monte (Classe 3a, 3f). Nella parte nordorientale, proprio in corrispondenza del punto di possibile accesso dalla strada statale, la presenza di terreni diffusamente interessati da

trasporto in massa e flusso di detrito lungo i conoidi perimetrati a pericolosità molto alta (H5) e alta (H4) e aree di conoidi e debris-flow attivi non perimetrati (aree Ca-PAI), oltre ad aree di frana attiva di crollo e di scivolamento (aree Fa-PAI) rappresenta un significativo elemento di criticità (Classe 4c, 4f). Il sito è lambito da nord-est a sud-ovest dal torrente Rio Vallazza, compreso nel reticolo idrico minore, e dalle sue fasce di rispetto. Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la percepibilità longitudinale delle aree di fondovalle, per la visibilità dai versanti montani, dalla strada statale che lo sovrasta da monte e dalle infrastrutture per la pratica dello sci che lo lambiscono direttamente a sud-est. L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile, a sud-est è infatti lambito da una pista da sci esistente e in previsione a ovest. L'area è compresa negli "Elementi di primo livello" della RER, alcune limitate porzioni nella parte settentrionale dell'ambito rientrano negli "Elementi di secondo livello" della RER; l'ambito è classificato inoltre tra gli elementi esistenti della rete primaria della REP "BS3 - Ambiti di specificità biogeografica" e nella REC. L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e terrazzamenti) e da ritrovamenti archeologici (strada antica). L'ambito è parzialmente interessato da usi civici lungo il sentiero a est ed il Rio Vallazza. Il sito, esterno al centro abitato, è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto della SS. n.42. L'ambito è lambito, in direzione est-ovest, oltre che dall'impianto di trasporto a fune e dalle relative fasce di rispetto a valle, anche da un elettrodotto di alta tensione (interrato) e dalle relative fasce di rispetto.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
Foglio	Particella			
	n.	Superficie catastale [mq]	Percentuale interessata [%]	Superficie interessata [mq]
63	-	4.393,88	42,40	1.863,04
63	14	968,38	100,00	968,38
63	17	354,49	100,00	354,49
63	18	315,73	100,00	315,73
63	19	498,87	100,00	498,87
63	20	1.039,70	61,25	636,79
63	28	1.093,42	100,00	1.093,42
63	29	794,27	100,00	794,27
63	30	1.258,41	100,00	1.258,41
63	34	155,63	100,00	155,63
63	40	3.075,92	12,06	371,09
63	41	3.191,04	60,28	1.320,68
63	42	4.545,40	85,07	3.866,95
63	43	7.254,84	82,23	5.965,81
63	45	3.171,88	74,25	2.355,24
63	46	2.282,34	71,71	1.636,72
63	47	9.948,09	88,12	8.765,81
63	139	362,53	100,00	362,53
63	174	1.653,91	96,45	1.595,25
63	175	514,60	3,42	17,58
67	-	427,89	38,19	163,40
67	31	10,21	100,00	10,21
67	43	3.074,25	24,70	759,30
Totale:		49.385,68	37.430,21	35.129,68
			28.243,00	

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere sostanzialmente inedita.

Classe di fattibilità geologica: 3a; 3f; Ca-PAI; 4c; 4f

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il soddisfacimento della domanda di strutture presso aree di grande attrattività ludico-ricreativa e sportiva. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un

ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci, verso le aree naturali a valle e il torrente a est. Ulteriori obiettivi del progetto di trasformazione sono la realizzazione a est dello svincolo d'accesso all'ambito, dalla SS. n. 42, in condizioni di sicurezza, considerata la criticità idrogeologica e viabilistica del luogo, la realizzazione di parcheggi anche a servizio delle abitazioni e di attività ricettive preesistenti e la conservazione della consolidata relazione con le aree prative circostanti dei fabbricati storici.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: ~~35.129,68~~ 28.243,08 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m; è ammessa la costruzione a confine previo formale accordo fra le proprietà;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze da impianti di trasporto a fune: almeno 10,00 m;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~6.163,10~~ 5.648,62 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~17.564,84~~ 16.098,56 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

~~Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"~~

~~Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8.~~

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interferenze percettive degli interventi previsti in prossimità dell'ultimo tratto della strada del Tonale, percorso di rilevanza paesaggistica e di grande godibilità, oltre alle interrelazioni visive con le aree circostanti, ad elevato valore percettivo, e i boschi contermini. In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione della viabilità d'accesso all'ambito dal tornante della SS. n. 42, delle aree di sosta e delle aree destinate ai servizi tecnici degli impianti di trasporto a fune, le modalità per evitare la saldatura percettiva tra i nuovi edifici e i fabbricati esistenti d'origine

antica, conservando la loro relazione consolidata con i prati circostanti, le modalità di mitigazione della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci che lo attraversano(esistenti e previste) e verso le aree naturali e boschive circostanti.

Priorità

- Riqualficazione della viabilità pubblica, mediante cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere di connessione della SS. n. 42 con la viabilità d'accesso all'ambito;
- realizzazione della nuova strada di accesso all'ambito da via case sparse del Tonale;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, tenuto conto delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (rete mista) e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione, delle abitazioni e delle attività ricettive preesistenti;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme;
- potenziamento della rete del Trasporto Pubblico Locale mediante l'inserimento, lungo la S.S. n. 42 , di una nuova fermata TPL la cui realizzazione dovrà essere definita di concerto con l'Ente provinciale.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- c) gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "piëode") o in materiali moderni a queste assimilabili;
- d) le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura;
- h) nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

Altre norme

La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della viabilità d'accesso all'ambito dalla SS 42. Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla SS n. 42 e dalle previste strutture per la pratica degli sport invernali. La realizzazione dei nuovi fabbricati e impianti è subordinata all'approfondita verifica geologica, idrogeologica e geotecnica del sito, tenuto conto delle classi geologiche di inedificabilità. Considerata la possibile presenza di beni d'interesse archeologico, segnalati dalla competente Soprintendenza (parere MIBACT prot. n. 0012006 Cl.34.19.01 f.2 del 4.11.2014), il progetto di Piano attuativo dovrà essere preventivamente trasmesso all'ufficio per l'approvazione e la programmazione di eventuali verifiche archeologiche preventive. Considerata la possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e teleferiche), dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico archeologica, la presenza, l'estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5, art.1, della legge 7 marzo 2001 n.78. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT. Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo. Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La modifica non influisce sul dimensionamento teorico di Piano. Il dimensionamento di Piano è regolamentato dall'articolo 1.30 delle NTA di variante; per effetto dei disposti ivi contenuti, non si rende necessario il computo delle variazioni al dimensionamento di Piano, immutato nella sostanza in relazione a quanto sancito in merito dal corpo normativo e di indirizzo del PGT vigente.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica non influisce sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici. Si richiamano i disposti della scheda di progetto di merito per la corresponsione dello standard indotto.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

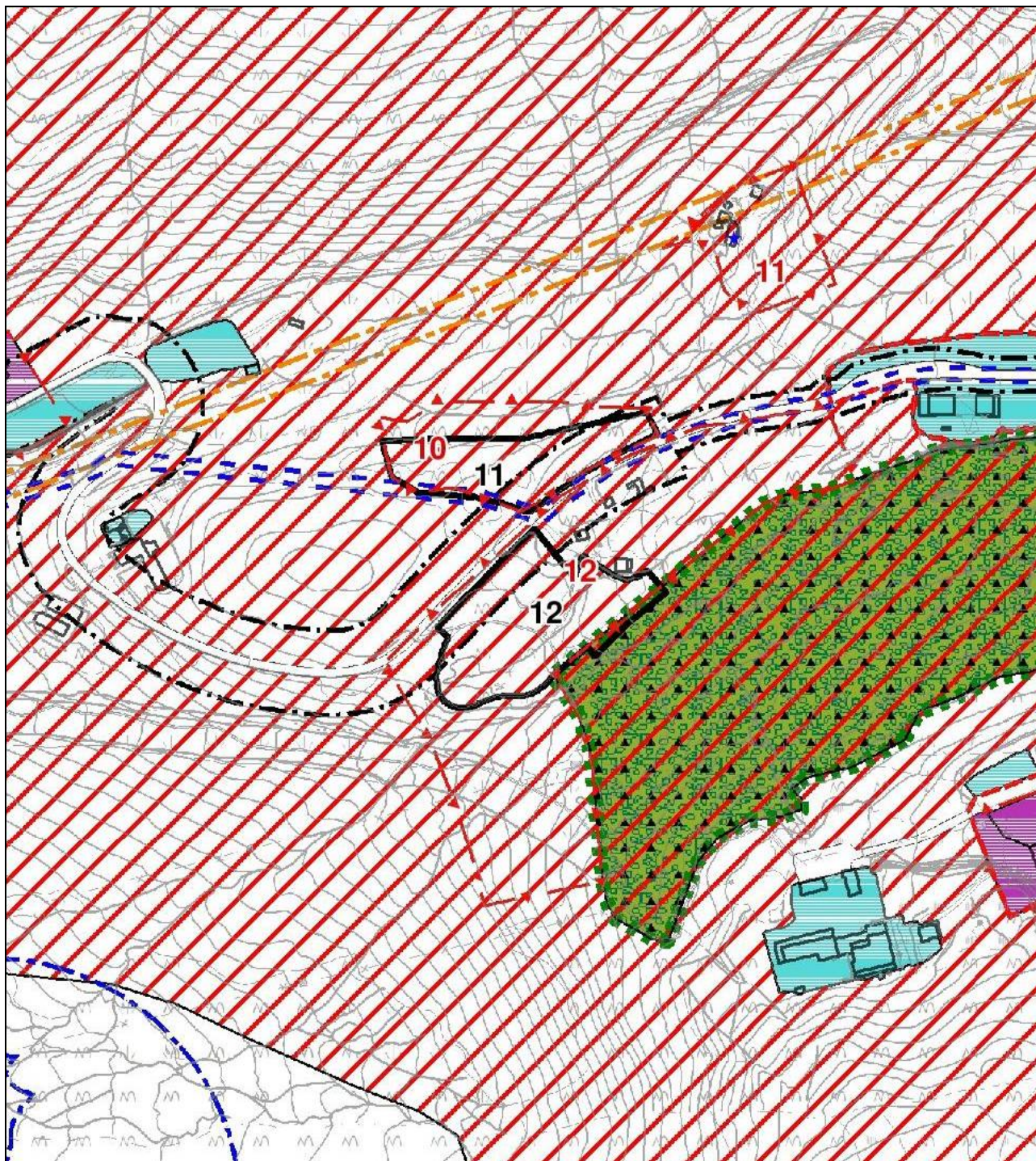
La ripermimetrazione dell'AdT in disamina non comporta riduzione delle previsioni di consumo di suolo in quanto interviene entro le potestà di una ZAT vigente. Si richiamano in questo senso i contenuti di merito della variante approvata con DCC n. 3 del 10/01/2020 e pubblicata sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 29 del 15/07/2020.

Bilancio ecologico del suolo: 0 mq

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	0	0

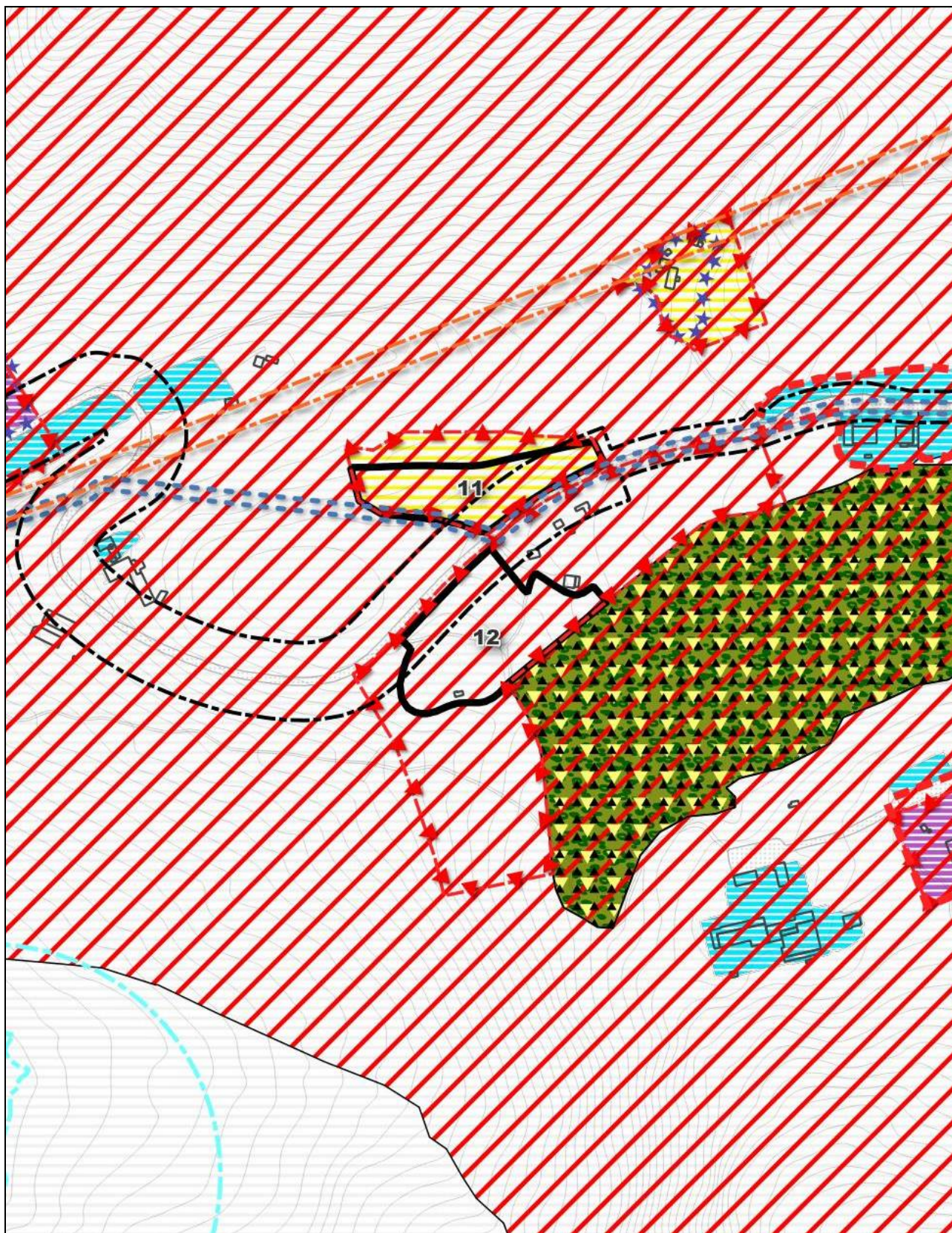
Modifica 4

Sempre in coerenza con l'obiettivo generale di variante relativo al perfezionamento del PGT funzionalmente all'agevolazione dell'attuazione delle previsioni prioritarie del progetto di Piano, si è deciso di ridurre anche l'AdT 12 limitandone il perimetro alle aree strettamente necessarie alla progettazione e all'urbanizzazione coerente dell'intervento già programmato dal PGT originario. Gli immobili stralciati dal comparto di trasformazione strategica vengono azzonati in analogia al continuum territoriale extraurbano contestuale in analogia alla struttura consolidata del PGT.



Estratto del PGT vigente relativo all'AdT 12 ed al relativo contesto

Modifiche alle cartografie operative di Piano: si riporta a seguire l'estratto del PdR di variante relativo al contesto delle aree oggetto di modifica. La documentazione operativa del PGT di variante viene contestualmente coerenziata ai contenuti della cartografia di primo riferimento modificata come rappresentato a seguire.



Estratto del PGT variato relativo all'AdT 12 ed al relativo contesto

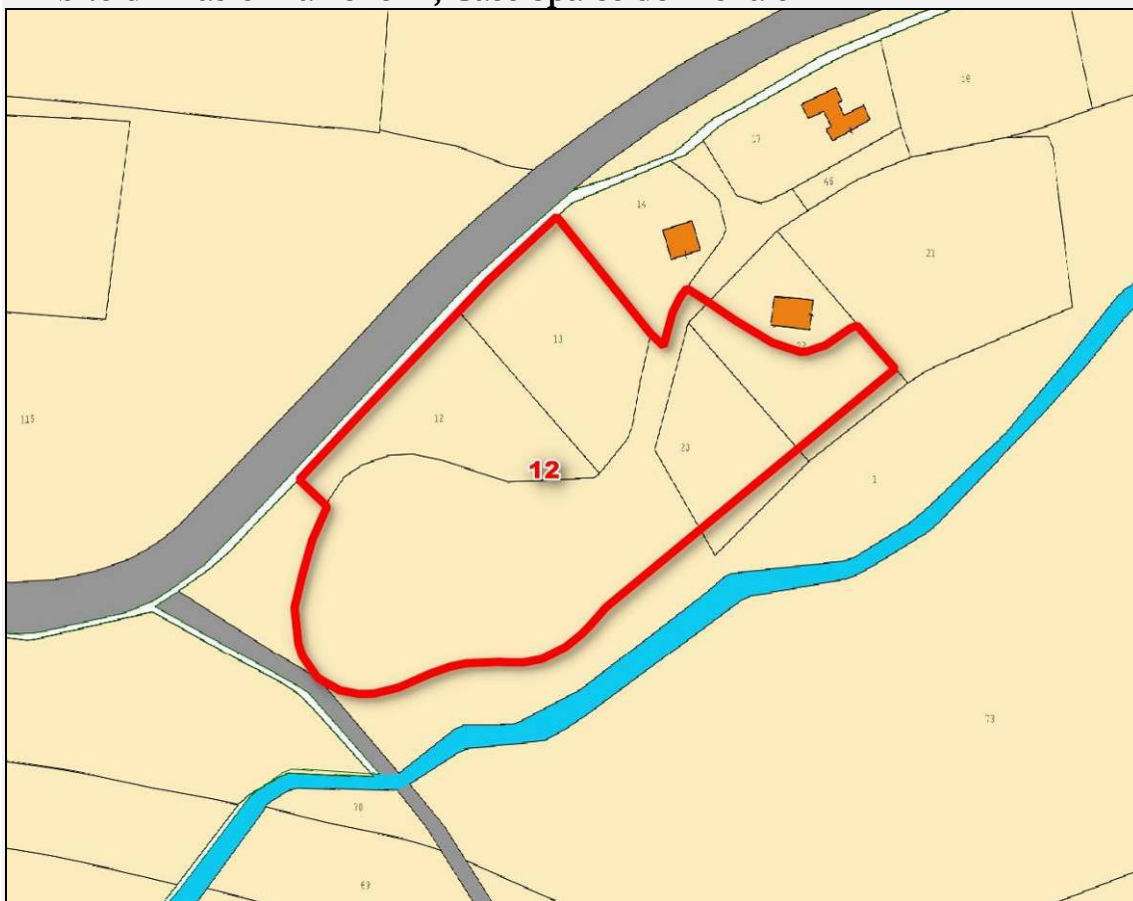
Modifiche alle NTA vigenti: si riportano a seguire, in estratto, i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti modificati per effetto della subvariante in disamina; per la lettura della norma comparata riportata a seguire si precisa che il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (~~Abe123~~); il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abc123*).

Nota: la norma in disamina comprende le modifiche correlate all'ulteriore obiettivo generale della variante di esprimere le potenzialità edificatorie in funzione della SL ammissibile, che verrà puntualizzato in seguito, nel corso del presente documento.

Articolo 2.11- Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

(Omissis...)

Ambito di Trasformazione 12, Case Sparse del Tonale



Estratto mappa catastale, foglio 68, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito sito in località Tonale Medio, confina a nord-ovest direttamente con la SS. n.42, a nord-est con esistenti edificazioni rade ad uso residenziale, a sud-est e sud-ovest con aree boschive rade. Attualmente l'area è occupata da prati e da bosco con rade alberature d'alto fusto; nella parte sud occidentale dell'ambito è inoltre presente un laghetto.

L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42 (via Case sparse del Tonale), pur se con criticità.

L'ambito, interamente sottoposto a vincolo idrogeologico e moderatamente acclive, presenta criticità per la presenza di conoidi perimetrali, frane stabilizzate e riporti (Classe 2a-H1, 2c).

Il sito è lambito da nord-est a sud-ovest da un torrente compreso nel reticolo idrico minore e dalle sue fasce di rispetto.

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la percepibilità longitudinale delle aree di fondovalle, per la visibilità dai versanti montani e limitatamente dalla strada statale, che lo lambisce da monte ad una quota ribassata.

L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile.

L'area è compresa per la quasi totalità negli "Elementi di primo livello" della RER, una limitata porzione nella parte nordoccidentale dell'ambito rientra negli "Elementi di secondo livello" della RER; l'ambito è classificato inoltre tra gli "elementi esistenti della rete primaria" della REP "BS3 - Ambiti di specificità biogeografica", si trova immediatamente al di sopra degli "Elementi lineari di rete REP" e nella REC.

Il sito confina con il SIC "Torbiere del Tonale", dai cui confini dovrà essere garantita una fascia di rispetto non inferiore a m 15,00.

L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e teleferiche). "Dosso dei Frati", sito compreso nell'ambito, è l'area della "ridotta Garibaldina" uno dei tre capisaldi più importanti della prima linea del Tonale.

L'area è segnalata dalla competente Soprintendenza per la presenza dell'antica strada di collegamento tra la Valcamonica e la Val di Sole.

Il sito, esterno al centro abitato, è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto della SS. n.42.

L'ambito è lambito a settentrione, in direzione nord est-sud ovest, da un elettrodotto di alta tensione (interrato) e dalle relative fasce di rispetto.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
Foglio	Particella			
n.	n.	Superficie catastale [mq]	Percentuale interessata [%]	Superficie interessata [mq]
68	1	17.086,50	37,66	6.434,99
68	12	2.184,98	100,00	2.184,98
68	13	2.259,08	100,00	2.259,08
68	22	2.179,94	64,60 63,73	1.408,24 1.389,24
68	23	1.548,68	400,00 83,73	1.548,68 1.296,68
Totale:		25.259,18	/	13.835,97 13.564,97

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere sostanzialmente ineditata.

Classe di fattibilità geologica: 2a-H1; 2c

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il soddisfacimento della domanda di strutture presso aree di grande attrattività ludico-ricreativa e sportiva. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S. 42 soprastante, verso le aree naturali e boschive.

Ulteriore obiettivo del progetto di trasformazione è la realizzazione a est dello svincolo d'accesso all'ambito, dalla SS. n. 42, in condizioni di sicurezza, considerata la criticità viabilistica del luogo.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia,

attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato.

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: ~~13.835,97~~ 13.564,97 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m; è ammessa la costruzione a confine previo formale accordo fra le proprietà;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~2.427,36~~ 2.712,99 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~6.917,99~~ 7.732,03 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

~~**Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"**~~

~~Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8.~~

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interferenze percettive degli interventi previsti in prossimità dell'ultimo tratto della strada del Tonale, percorso di rilevanza paesaggistica e di grande godibilità, oltre alle interrelazioni visive con le aree circostanti, ad elevato valore percettivo, e i boschi contermini.

In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione della viabilità d'accesso all'ambito dalla SS. n. 42, le modalità di mitigazione ambientale e della visibilità dei nuovi interventi dal SIC adiacente, le modalità di mitigazione della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante e verso le aree naturali a valle.

Priorità

- Riqualficazione della viabilità pubblica, mediante cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere di connessione della SS 42 con la viabilità d'accesso all'ambito;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà in alcun modo recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, tenuto conto dell'adiacenza del SIC e delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (rete mista), comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- c) gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") o in materiali moderni a queste assimilabili;
- d) le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano, dalla strada pubblica a monte dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto.
- g) è vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura;
- h) nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

Altre norme

La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della viabilità d'accesso all'ambito dalla SS 42.

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata all'approfondita verifica geologica del sito.

Considerata la possibile presenza di beni d'interesse archeologico, segnalati dalla competente Soprintendenza (parere MIBACT prot. n. 0012006 Cl.34.19.01 f.2 del 4.11.2014), costituiti dall'antica strada di collegamento tra la Valcamonica e la Val di Sole, già in parte oggetto di verifiche archeologiche nel corso del 2012-2013, che, considerata la prossimità al tracciato, gli interventi previsti nell'ambito potrebbero compromettere, il progetto di Piano attuativo dovrà essere preventivamente trasmesso all'ufficio per l'approvazione e la programmazione di eventuali verifiche archeologiche preventive.

Considerata la possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e terrazzamenti - "Dosso dei Frati", sito compreso nell'ambito, è l'area della "ridotta Garibaldina" uno dei tre capisaldi più importanti della prima linea del Tonale) dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico archeologica, la presenza, l'estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5 art.1 della legge 7 marzo 2001 n. 78. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La modifica non influisce sul dimensionamento teorico di Piano. Il dimensionamento di Piano è regolamentato dall'articolo 1.30 delle NTA di variante; per effetto dei disposti ivi contenuti, non si rende necessario il computo delle variazioni al dimensionamento di Piano, immutato nella sostanza in relazione a quanto sancito in merito dal corpo normativo e di indirizzo del PGT vigente.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica non influisce sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici. Si richiamano i disposti della scheda di progetto di merito per la corresponsione dello standard indotto.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

La ripermimetrazione dell'AdT in disamina comporta una riduzione delle previsioni di consumo di suolo pari a 504 mq. Tali aree risultano infatti esterne alla ZAT che interessa la previsioni dell'AdT in disamina.

Bilancio ecologico del suolo: -504,00 mq

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	-504,00 mq	-504,00 mq

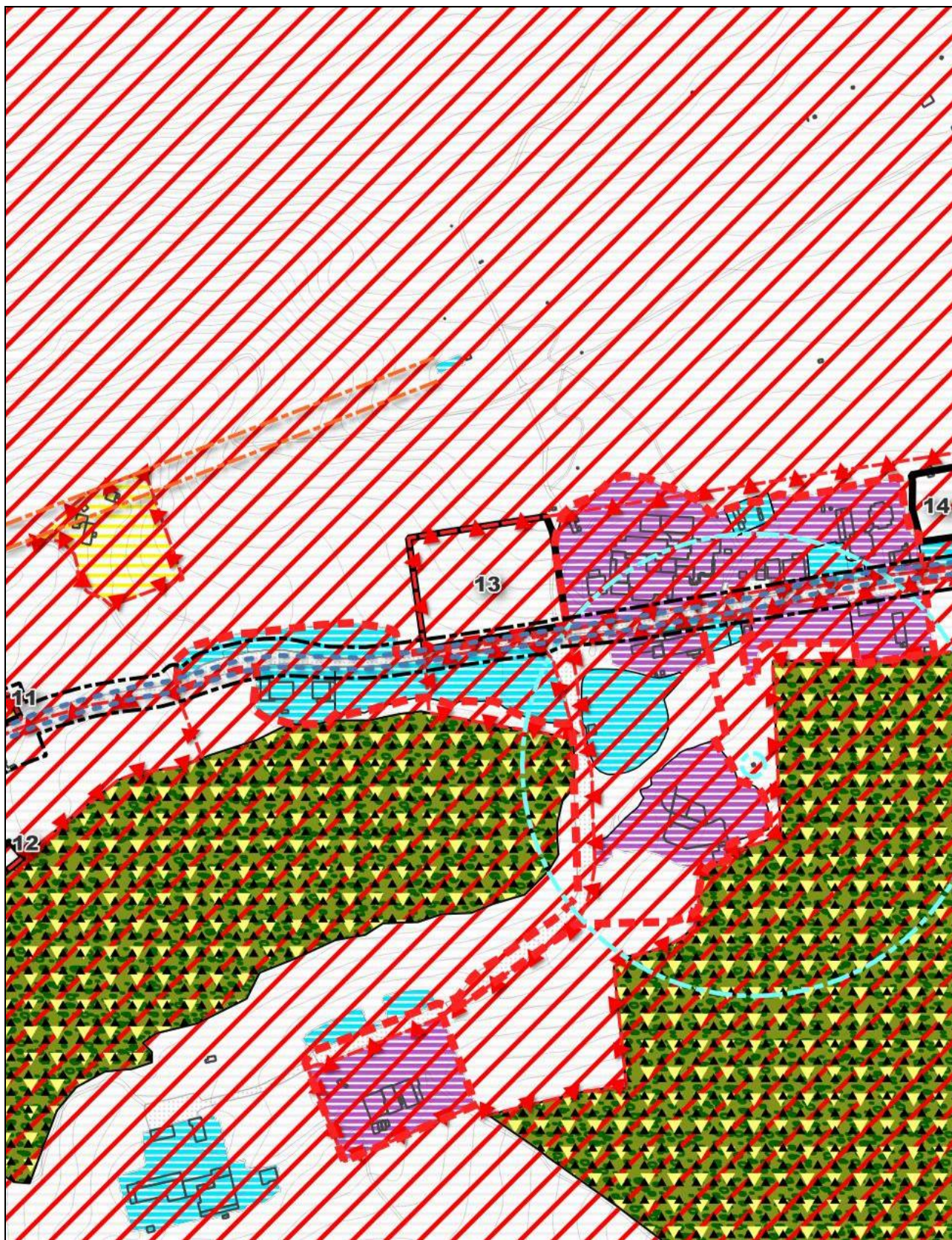
Modifica 5

Arridendo all'obiettivo di variante rivolto al perfezionamento del proprio strumento urbanistico ottimizzandone le potenzialità coerentemente con le risorse attivabili per l'attuazione delle previsioni prioritarie del progetto di Piano e concorrendo parimenti alla razionalizzazione delle aree coinvolte senza incidere sul computo del consumo di suolo, si è deciso di adeguare l'AdT 13 adeguandone il perimetro al limite della ZAT che lo ricomprende.



Estratto del PGT vigente relativo all'AdT 13 ed al relativo contesto

Modifiche alle cartografie operative di Piano: si riporta a seguire l'estratto del PdR di variante relativo al contesto delle aree oggetto di modifica. La documentazione operativa del PGT di variante viene contestualmente coerenziata ai contenuti della cartografia di primo riferimento modificata come rappresentato a seguire.



Estratto del PGT variato relativo all'AdT 13 ed al relativo contesto

Modifiche alle NTA vigenti: si riportano a seguire, in estratto, i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti modificati per effetto della subvariante in disamina; per la lettura della norma comparata riportata a seguire si precisa che il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (~~Abe123~~); il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abc123*).

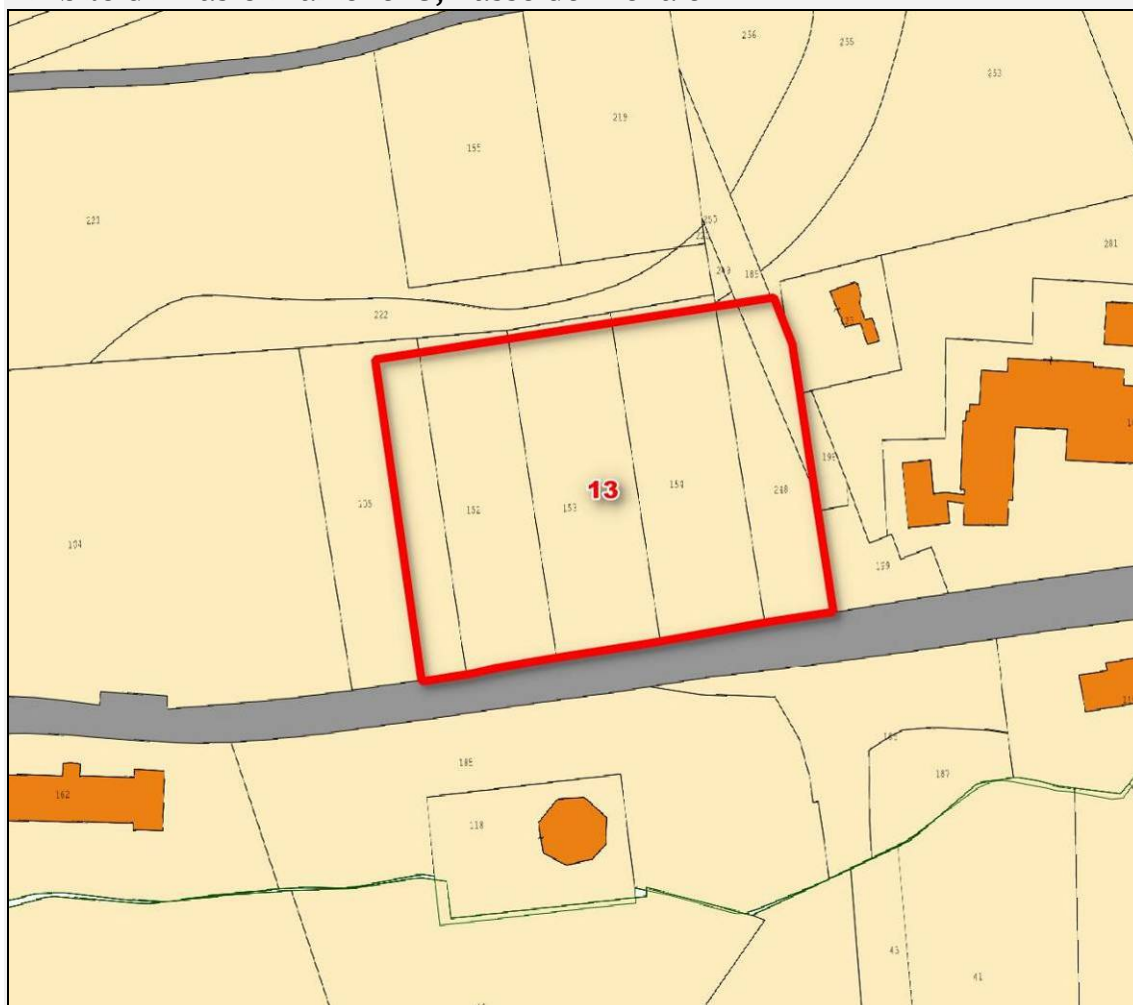
Nota: la norma in disamina comprende le modifiche correlate all'ulteriore obiettivo generale della variante di esprimere le potenzialità edificatorie in funzione della SL ammissibile, che verrà puntualizzato in seguito, nel corso del presente documento.

Attenzione! Il computo delle superfici viene adeguato nel rispetto della struttura del DdP vigente, basato sui dati catastali. Per quello che riguarda le computazioni significative per il consumo di suolo, si rinvia ai dati generali riportati sulle specifiche elaborazioni di Piano redatte in occasione della presente variante.

Articolo 2.11- Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

(Omissis...)

Ambito di Trasformazione 13, Passo del Tonale



Estratto mappa catastale, foglio 52, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito sito sul versante occidentale del Passo del Tonale, in adiacenza all'abitato, confina a sud con la S.S. n.42, a nord con prati e pascoli, adibiti, durante la stagione invernale, a pista da sci, a ovest ancora con prati e pascoli, a est con un corso d'acqua e con strutture ricettive (Grand Hotel Paradiso) comprese nell'abitato. Attualmente l'area è occupata da prati con rade alberature e aree incolte.

L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42, pur se con criticità.

L'ambito, moderatamente acclive, presenta criticità per la presenza di conoidi perimetrati, frane stabilizzate e riporti (Classe 2a-H1).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la visibilità dai versanti montani, da aree vaste e dalla strada statale, che lo lambisce a valle.

L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile, a settentrione è infatti lambito da una pista da sci.

L'area è compresa in larga parte negli "Elementi di secondo livello della RER"; l'ambito è classificato inoltre tra gli elementi esistenti della rete primaria" della REP "BS3 - Ambiti di specificità biogeografica" e nella REC.

Il sito è interno al perimetro del centro abitato.

L'ambito è lambito a meridione, in direzione est-ovest, da un elettrodotto di alta tensione (interrato) e dalle relative fasce di rispetto.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
52	105	3.620,35	33,41 36,93	1.209,53 1.337,00
52	152	2.740,42	82,26 95,97	2.254,29 2.630,00
52	153	3.114,68	85,08 96,57	2.650,03 3.008,00
52	154	3.100,55	91,94 98,03	2.850,77 3.039,60
52	189	886,10	41,73	369,78
52	248	1.539,41	99,12	1.525,93
Totale:		15.001,51	/	10.860,24 11.910,31

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere sostanzialmente inedita.

Classe di fattibilità geologica: 2a-H1

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il soddisfacimento della domanda di strutture presso aree di grande attrattività ludico-ricreativa e sportiva.

Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del passo, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S. 42 soprastante, verso le aree naturali e boschive.

Ulteriore obiettivo del progetto di trasformazione è la riqualificazione dell'intersezione tra la SS. n. 42 e via Case sparse del Tonale, mediante la realizzazione di una rotatoria.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli

per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato.

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: ~~10.860,24~~ **11.910,31** mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m; è ammessa la costruzione a confine previo formale accordo fra le proprietà;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze da impianti di trasporto a fune: almeno 10,00 m;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ **0,20 mq/mq**;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~1.905,31~~ **2.382,06** mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~5.430,12~~ **6.788,88** mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

~~Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"~~

~~Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8.~~

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute. In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione delle nuove opere stradali di progetto (intersezione a rotatoria tra la SS. n. 42 e via Case sparse del Tonale), le modalità di mitigazione della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del passo, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S. n.42 sottostante, dalle infrastrutture per la pratica degli sport invernali (esistente pista da sci e impianto di risalita di progetto), che lambiscono direttamente l'ambito, e verso le aree naturali e boschive circostanti.

Priorità

- Riqualficazione della viabilità pubblica, mediante cessione gratuita delle aree e compartecipazione alla realizzazione dell'intersezione a rotatoria tra la SS. n. 42 e via Case sparse del Tonale, d'accesso anche all'ambito;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà in alcun modo recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, tenuto conto dell'adiacenza del

SIC “Torbiere del Tonale” e delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (rete mista), comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- cessione delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo impianto a fune;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d’uso prevista dall’intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall’art. 1.23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell’andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista”;
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- c) gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra (“beole” o “pièode”) o in materiali moderni a queste assimilabili;
- d) le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l’Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un’altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un’approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell’edificazione dal territorio montano, dalla strada pubblica a monte dell’ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura;
- h) nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell’inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

Altre norme

La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle previsioni infrastrutturali (intersezione a rotatoria tra la SS 42 e via Case Sparse del Tonale).

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata all’approfondita verifica geologica del sito.

Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla SS n. 42 e dalle previste strutture per la pratica degli sport invernali.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d’indirizzo per l’attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento “La Rete Ecologica Comunale (REC)” recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

Preliminarmente all’approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l’attività agricola.

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La modifica non influisce sul dimensionamento teorico di Piano. Il dimensionamento di Piano è regolamentato dall'articolo 1.30 delle NTA di variante; per effetto dei disposti ivi contenuti, non si rende necessario il computo delle variazioni al dimensionamento di Piano, immutato nella sostanza in relazione a quanto sancito in merito dal corpo normativo e di indirizzo del PGT vigente.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica non influisce sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici. Si richiamano i disposti della scheda di progetto di merito per la corresponsione dello standard indotto.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

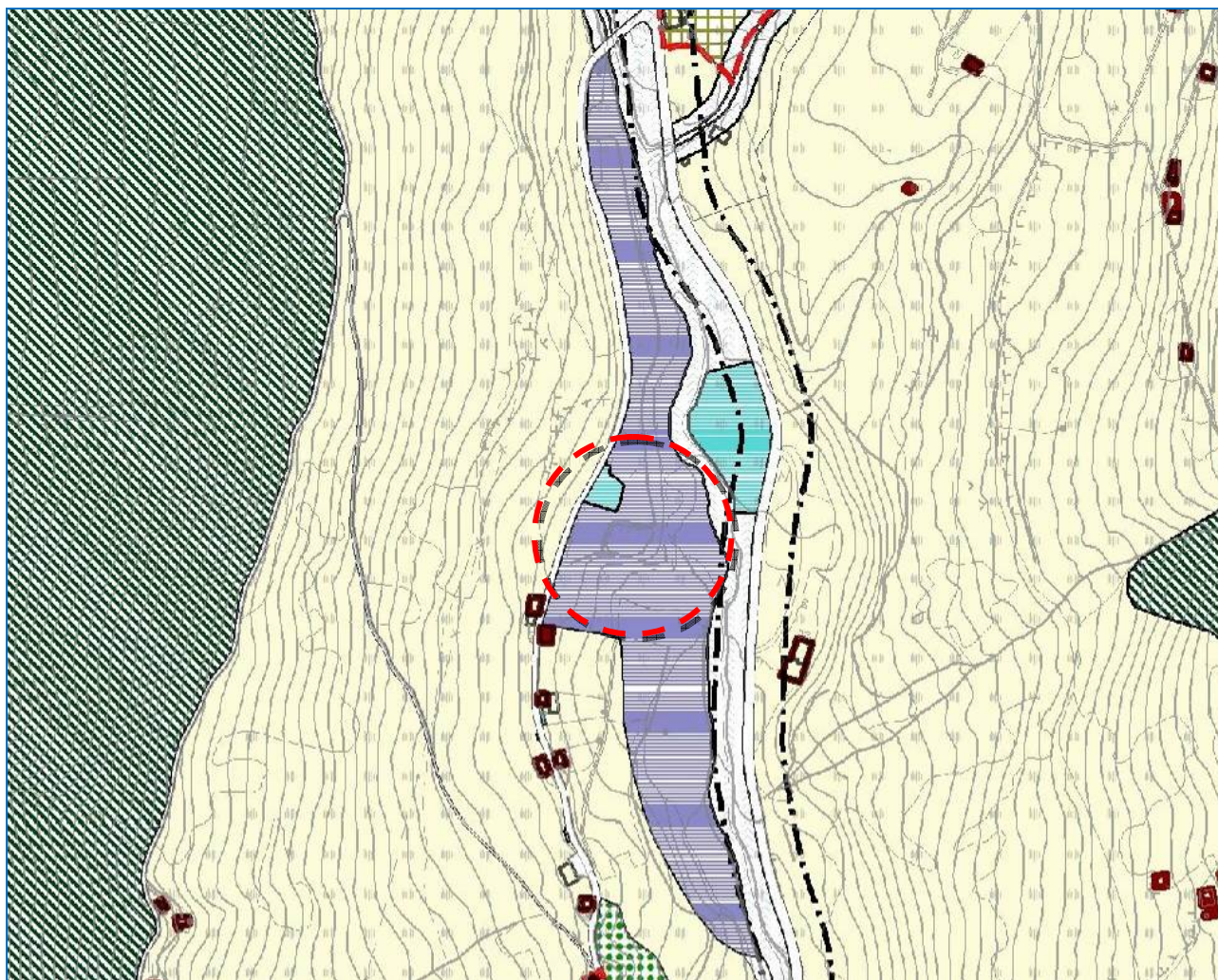
La ripermimetrazione dell'AdT in disamina non comporta riduzione delle previsioni di consumo di suolo in quanto interviene entro le potestà di una ZAT vigente. Si richiamano in questo senso i contenuti di merito della variante approvata con DCC n. 3 del 10/01/2020 e pubblicata sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 29 del 15/07/2020.

Bilancio ecologico del suolo: 0 mq

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	0	0

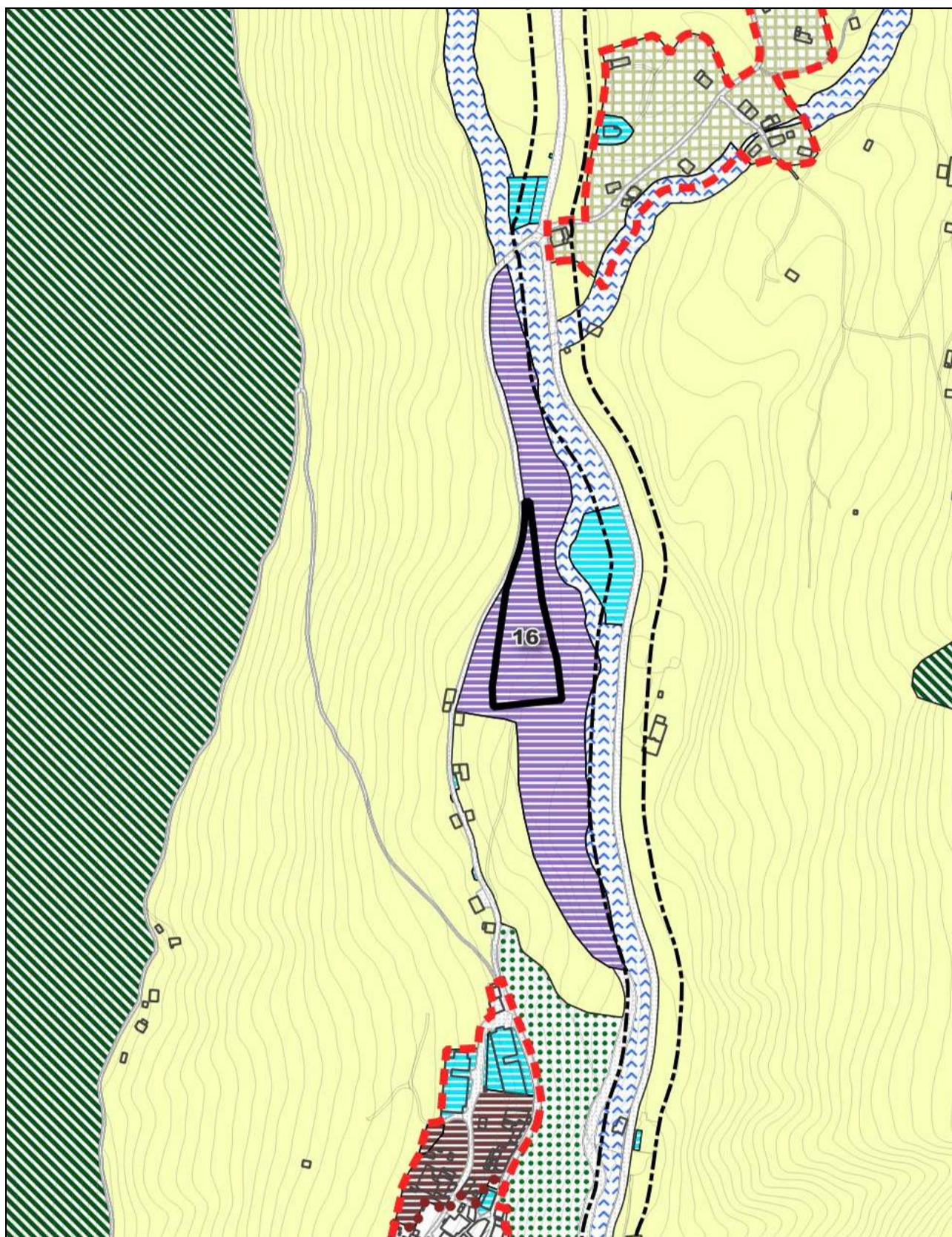
Modifica 6

La presente modifica arride all'obiettivo dell'Amministrazione Comunale di rispondere positivamente alle esigenze della popolazione locale residente o che partecipa alla vita cittadina in relazione all'impiego presso le attività economiche e sociali locali connesse al reperimento di unità abitative presso luoghi in posizione decentrata, ma logisticamente baricentrica rispetto ai principali agglomerati urbani consolidati. Al fine di dare futura attuazione ad un progetto di trasformazione atto a reperire alloggi in misura idonea rispetto alla domanda, compatibilmente con i limiti imposti dalla normativa di settore vigente in tema di consumo di suolo, il PGT di variante individua all'uopo un nuovo Ambito di Trasformazione (n. 16) presso aree già assoggettate alla potestà del Piano dei Servizi vigente che ivi individua aree di progetto destinate ad usi della collettività. L'ambito, caratterizzato alla data di redazione della presente variante da usi di tipo agricolo produttivo, si ubica nel territorio che intercorre tra gli abitati di Pezzo e Precasaglio ed è accessibile dalla pubblica via Valle delle Messi. Allo stato di fatto, le aree individuate per il futuro progetto residenziale (pubblico o privato) sono sostanzialmente interessate da strutture agricole amovibili. Data la sensibilità ambientale dei siti è prevista, in fase di progettazione, la predisposizione di idonei approfondimenti tesi a garantire il miglior inserimento delle opere antropiche prospettate.



Estratto del PGT vigente relativo al contesto dell'AdT 16 di variante (localizzato in sovrapposizione)

Modifiche alle cartografie operative di Piano: si riporta a seguire l'estratto del PdR di variante relativo al contesto delle aree oggetto di modifica. La documentazione operativa del PGT di variante viene contestualmente coerenziata ai contenuti della cartografia di primo riferimento modificata come rappresentato a seguire.



Estratto del PGT variato relativo all'AdT 16 di variante ed al relativo contesto

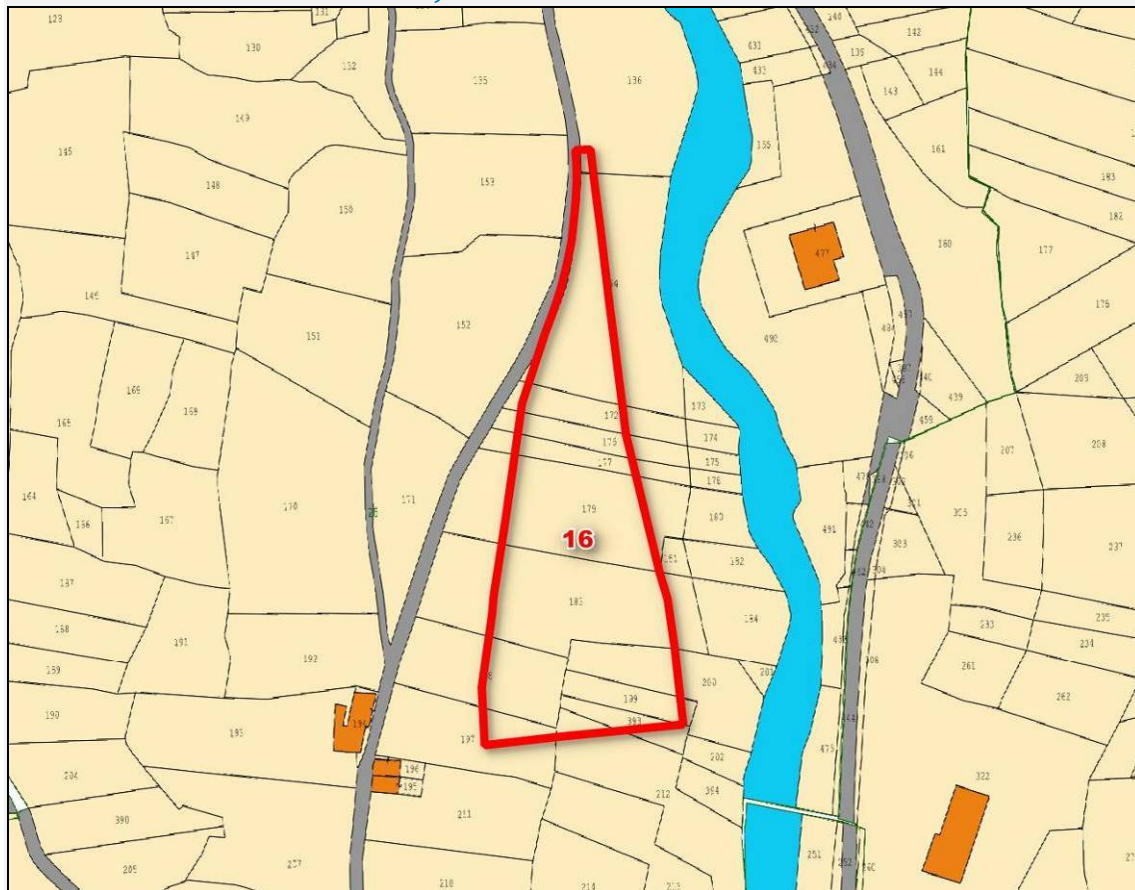
Modifiche alle NTA vigenti: si riportano a seguire, in estratto, i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti modificati per effetto della subvariante in disamina; per la lettura della norma comparata riportata a seguire si precisa che il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (**Abe123**); il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abc123*).

Attenzione! Il computo delle superfici viene adeguato nel rispetto della struttura del DdP vigente, basato sui dati catastali. Per quello che riguarda le computazioni significative per il consumo di suolo, si rinvia ai dati generali riportati sulle specifiche elaborazioni di Piano redatte in occasione della presente variante.

Articolo 2.11- Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

(Omissis...)

Ambito di Trasformazione 16, via Valle delle Messi



Estratto mappa catastale, foglio 71, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito, caratterizzato alla data di adozione delle presenti Norme da usi di tipo agricolo produttivo, si sviluppa su aree del territorio extraurbano che intercorre tra gli abitati di Pezzo e Precasaglio che lo strumento urbanistico previgente riservava ad usi pubblici e di interesse collettivo. L'accesso prevalente all'ambito avviene da via Valle delle Messi. Il sito è sottoposto a vincolo paesaggistico ope-legis. L'ambito è estraneo agli ambiti di competenza del Parco Nazionale dello Stelvio e del Parco Regionale dell'Adamello. L'area è compresa negli "Elementi di primo livello della RER" e nelle "Aree ad elevato valore naturalistico" della REP.

<i>Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione</i>				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
26	136	1.958,72	1,22	24,00
26	154	2.255,48	40,86	921,58
26	172	450,22	56,55	254,61
26	176	390,00	57,21	223,11
26	177	351,16	55,33	194,30
26	179	1.803,07	63,64	1147,48
26	183	2.124,80	64,20	1.364,14
26	198	1.032,00	49,81	514,00
26	197	1.017,86	14,10	143,55
26	200	951,32	40,99	390,00
26	199	306,78	89,91	275,84
26	393	247,02	57,76	142,68
26	212	1.296,21	11,39	147,66
Totale:		14.184,64	/	5.742,95

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere sostanzialmente interessata da strutture agricole amovibili e soggetta alle previsioni del Piano dei Servizi.

Classe di fattibilità geologica: 2r; 2w; 3ha

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

L'ambito è riservato prevalentemente all'edificazione residenziale al fine di rispondere positivamente alle esigenze della popolazione locale residente o che partecipa alla vita cittadina in relazione all'impiego presso le attività economiche e sociali locali.

Destinazioni d'uso

Edilizia residenziale pubblica e privata.

Indici urbanistici

- ST indicativa: 5.742,95 mq ca.;
- H: 9,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze da impianti di trasporto a fune: almeno 10,00 m;
- DF (valore indicativo): 0,79 mq/mq;
- SL ammissibile (valore vincolante): 4.560,00 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): 12.996,00 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

In caso di attuazione con PA di iniziativa privata: come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Modalità attuativa

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione

tradizionale del luogo. In particolare dovranno essere considerate le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni da aree vaste e dai versanti montani.

Priorità

- *Opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo (collegamento alla rete fognaria), nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, ed essere collegato alla rete di teleriscaldamento;*
- *realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;*
- *eventuale realizzazione di parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.*

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";*
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;*
- c) gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "piöde") o in materiali moderni a queste assimilabili;*
- d) le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;*
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;*
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;*
- g) è vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura;*
- h) nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.*

Altre norme

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata al pedissequo rispetto delle norme geologiche di Piano. L'attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda è altresì vincolata alla redazione di uno specifico studio paesistico di contesto, funzionali alle valutazioni preliminari relative al corretto inserimento del progetto rispetto al sistema ambientale. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati compatibilmente con un inserimento corretto rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT. Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo. Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla limitrofa SS n. 42. Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La modifica non influisce sul dimensionamento teorico di Piano. Il dimensionamento di Piano è regolamentato dall'articolo 1.30 delle NTA di variante; per effetto dei disposti ivi contenuti, non si rende necessario il computo delle variazioni al dimensionamento di Piano, immutato nella sostanza in relazione a quanto sancito in merito dal corpo normativo e di indirizzo del PGT vigente.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

In relazione ai contenuti del PdS vigente ed alle specifiche destinazioni previste dall'AdT di nuova introduzione, la modifica non influisce sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici. Si richiamano i disposti della scheda di progetto di merito per la corresponsione dello standard indotto.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

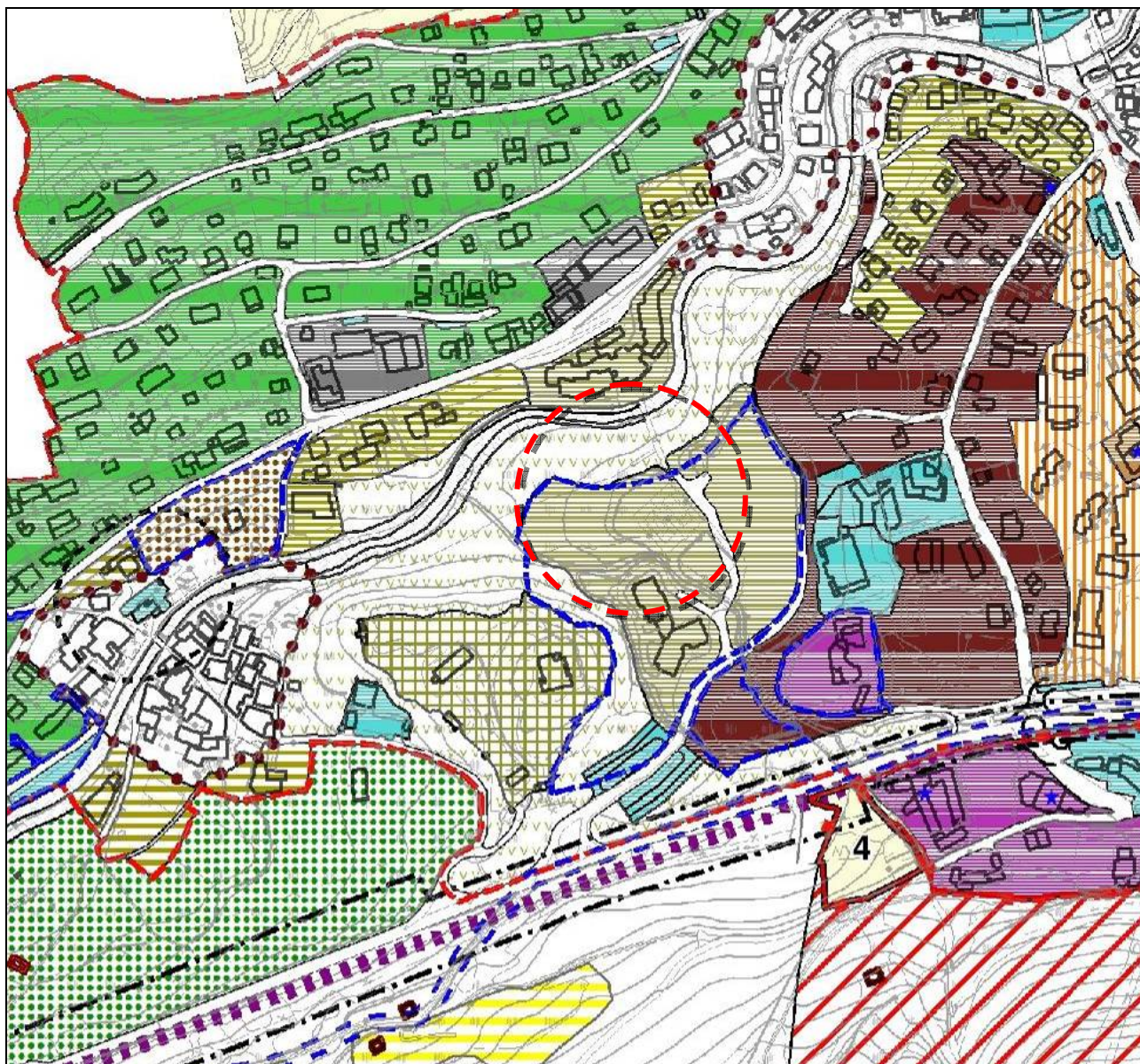
La variante introduce previsioni di trasformazione presso aree che, benché assoggettate alla potestà del Piano dei Servizi (e pertanto, ai sensi delle NTA vigenti e di variante, all'invarianza funzionale sancita al comma 3 dell'articolo 3.3), qualificano superfici agricole e naturali in applicazione dei Criteri regionali in tema di consumo di suolo. Pertanto, la presente modifica definisce nuove previsioni di consumo di suolo estese alle aree del nuovo AdT, per una superficie stimata di 5.742,95 mq.

Bilancio ecologico del suolo: 5.742,95 mq

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	+5.742,95 mq	+5.742,95 mq

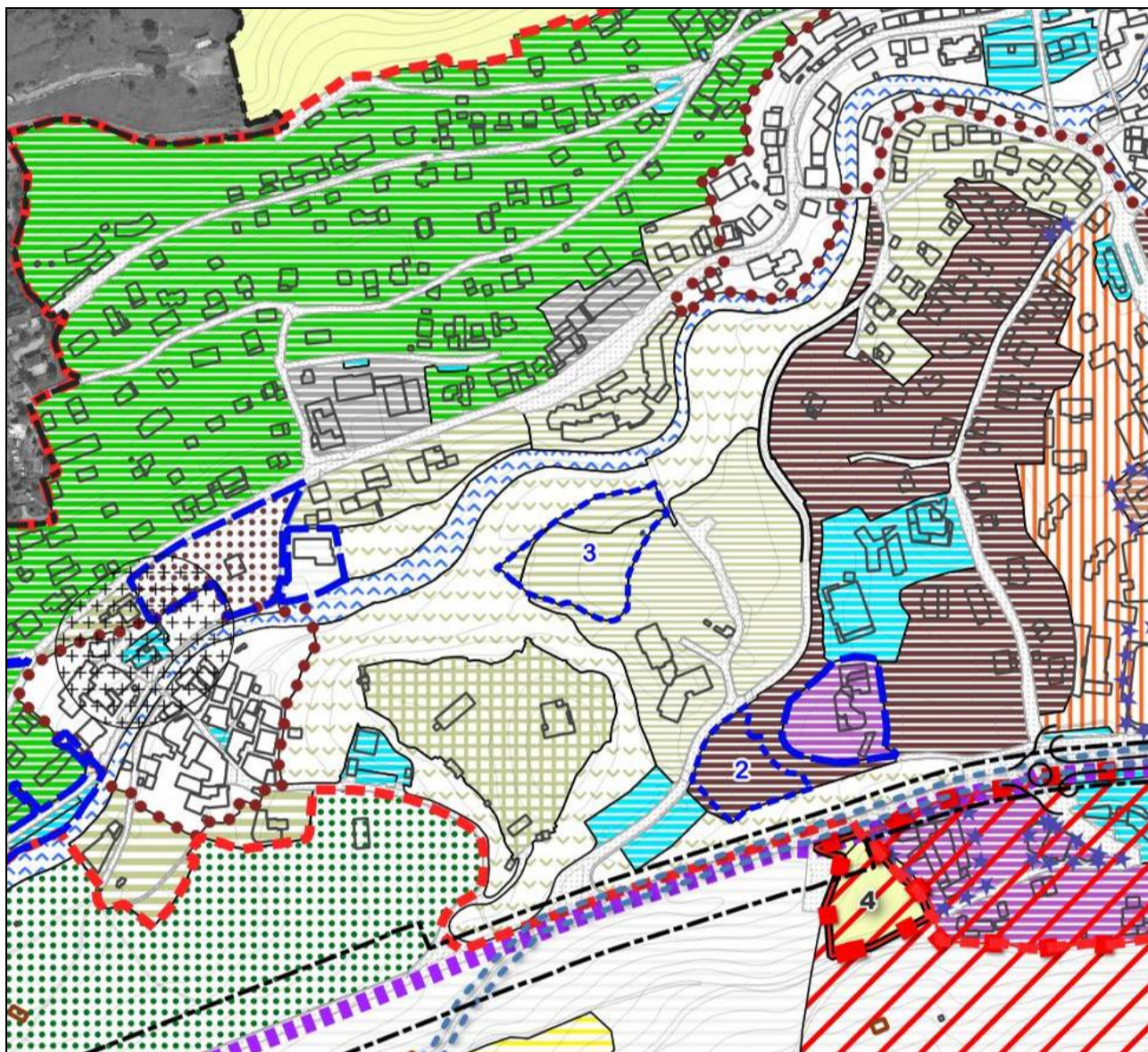
Modifica 7

La presente modifica puntuale è funzionale al progetto di valorizzazione di aree comunali presso la località Acquaseria. Parte delle aree coinvolte dalla modifica in parola, soggette alla potestà del Piano delle Regole comunale, sono ricomprese dal PGT vigente in un ambito soggetto a pianificazione attuativa; le stesse, ai sensi dell'azzoneamento del PdR vigente, sono classificate come zona B1.1 (Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 1). Alla data di redazione della presente variante, il PA vigente, che estende le proprie previsioni, oltre alla zona B1.1, ad Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 5 (zona B1.5) e spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti, risulta attuato e vincolato agli obblighi convenzionali connessi alle destinazioni di tipo turistico-alberghiero solo per quanto attiene agli immobili esistenti. In ragione di ciò, l'Amministrazione dalignese intende destinare le aree residue di proprietà comunale – inedificate – ad un progetto di completamento di tipo residenziale, valorizzando il patrimonio comunale con previsioni tese ad arridare alle necessità di tipo abitativo.



Estratto del PGT vigente relativo al contesto di variante (localizzato in sovrapposizione)

Modifiche alle cartografie operative di Piano: a livello operativo, le volontà sottese alla subvariante si sostanziano nella presa d'atto dello stato attuativo delle aree vincolate a convenzionamento stralciandone il perimetro. Mentre per le aree estranee alle previsioni di natura residenziale qui relazionale mantengono la destinazione vigente, quelle che la pubblica Amministrazione dalignese ha individuato per il soddisfacimento delle proprie necessità valorizzative, per una superficie complessiva pari a 4.567 mq circa, vengono destinate a zona urbanistica B1.3 (Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 3) e ricomprese in un nuovo comparto soggetto a normativa particolareggiata (n. 3) che viene esteso a nord a ricomprendere altre aree del compendio immobiliare in proprietà al Comune, per una superficie pari a circa 1.830 mq, precedentemente azzonate come zona B1.5. Tutte le aree ricomprese nel perimetro del CSNP 3 hanno caratteristiche omogenee ed idonee alla trasformazione ai fini prospettati dall'Amministrazione Comunale. Si riporta a seguire l'estratto del PdR di variante relativo al contesto delle aree oggetto di modifica. La documentazione operativa del PGT di variante viene contestualmente coerenzata ai contenuti della cartografia di primo riferimento modificata come rappresentato a seguire.



Estratto del PGT variato relativo al contesto di modifica

Modifiche alle NTA vigenti: il progetto puntuale di variante presso il comparto in disamina viene normato con le disposizioni particolareggiate di cui al nuovo comma 6, presso l'articolo della zona urbanistica di riferimento, al fine di predeterminare la potenzialità insediativa massima teorica delle aree. Si riportano a seguire, in estratto, i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti modificati per effetto della subvariante in disamina; per la lettura della norma comparata riportata a seguire si precisa che il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (~~Abe123~~); il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abc123*). Si precisa che il testo riportato in stralcio è coordinato alle ulteriori azioni di variante già relazionate nel corso del presente documento ovvero evidenziate successivamente in disamina di altre modifiche apportate dal presente procedimento.

Articolo 4.12 - Zone B1.3 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 3: ambiti di completamento ad alta densità edilizia

1. Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni principali ammesse sono la funzione residenziale e le attività ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della potenzialità edificatoria massima ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- artigianato di servizio;
- esercizi di vicinato;
- attività direzionali;
- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività per il benessere della persona;
- attività private di servizio;
- servizi d'interesse generale.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile. Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

2. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.
3. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
4. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 1.23.
5. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
 - **IPF**: come definito dal precedente art. 1.12.
 - **De**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.

- **Dc:** 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
- **Ds:** 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
- **DF:** ~~1,50 mc/mq~~ 0,50 mq/mq. Valgono inoltre le previsioni e le prescrizioni di cui all'art.1.30 delle presenti Norme.
- **H:** non superiore a 9,00 m.
- **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrallzo, nuova edificazione. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.

6. Comparti soggetti a normativa particolareggiata

- a. *Per il comparto appositamente perimetrato e contrassegnato al numero 3 presso le cartografie operative del PdR la capacità insediativa massima ammissibile è stabilita nella misura di 1.100 mq SL. Valgono le ulteriori norme generali e di zona non in contrasto con le presenti previsioni particolareggiate.*

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La modifica non influisce sul dimensionamento teorico di Piano in virtù dei contenuti dell'articolo 1.30 delle NTA.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica non influisce sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici. Si richiamano i disposti delle norme generali di Piano e zona per la corresponsione dello standard indotto.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

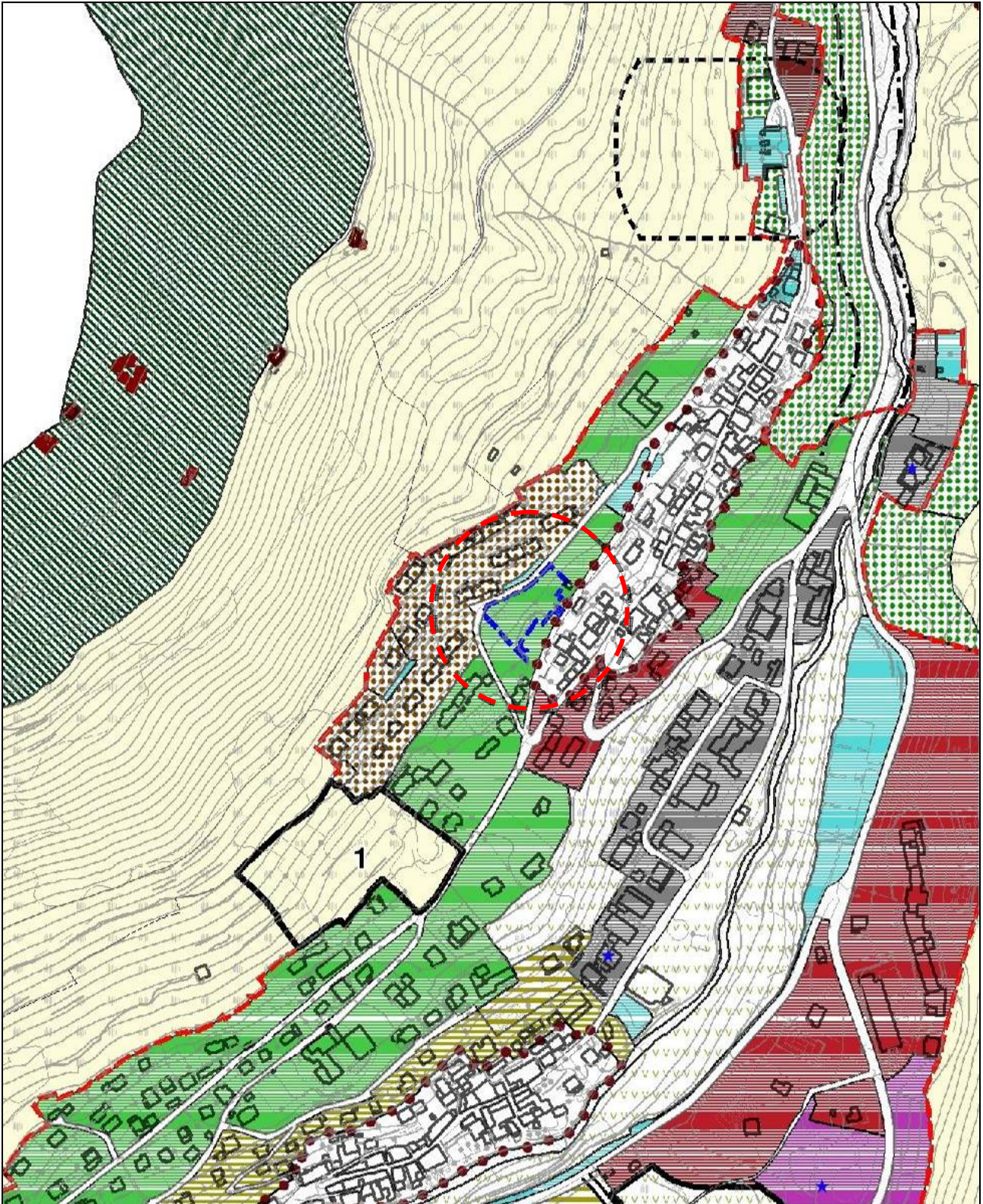
La variante introduce previsioni di trasformazione presso aree che, in parte, presso gli immobili non già inclusi nel perimetro del PA previgente, qualificano superfici agricole e naturali in applicazione dei Criteri regionali in tema di consumo di suolo. Pertanto, la presente modifica definisce nuove previsioni di consumo di suolo estese a tali aree, per una superficie stimata di 1.830,00 mq.

Bilancio ecologico del suolo: 1.830,00 mq

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	+1.830,00 mq	+1.830,00 mq

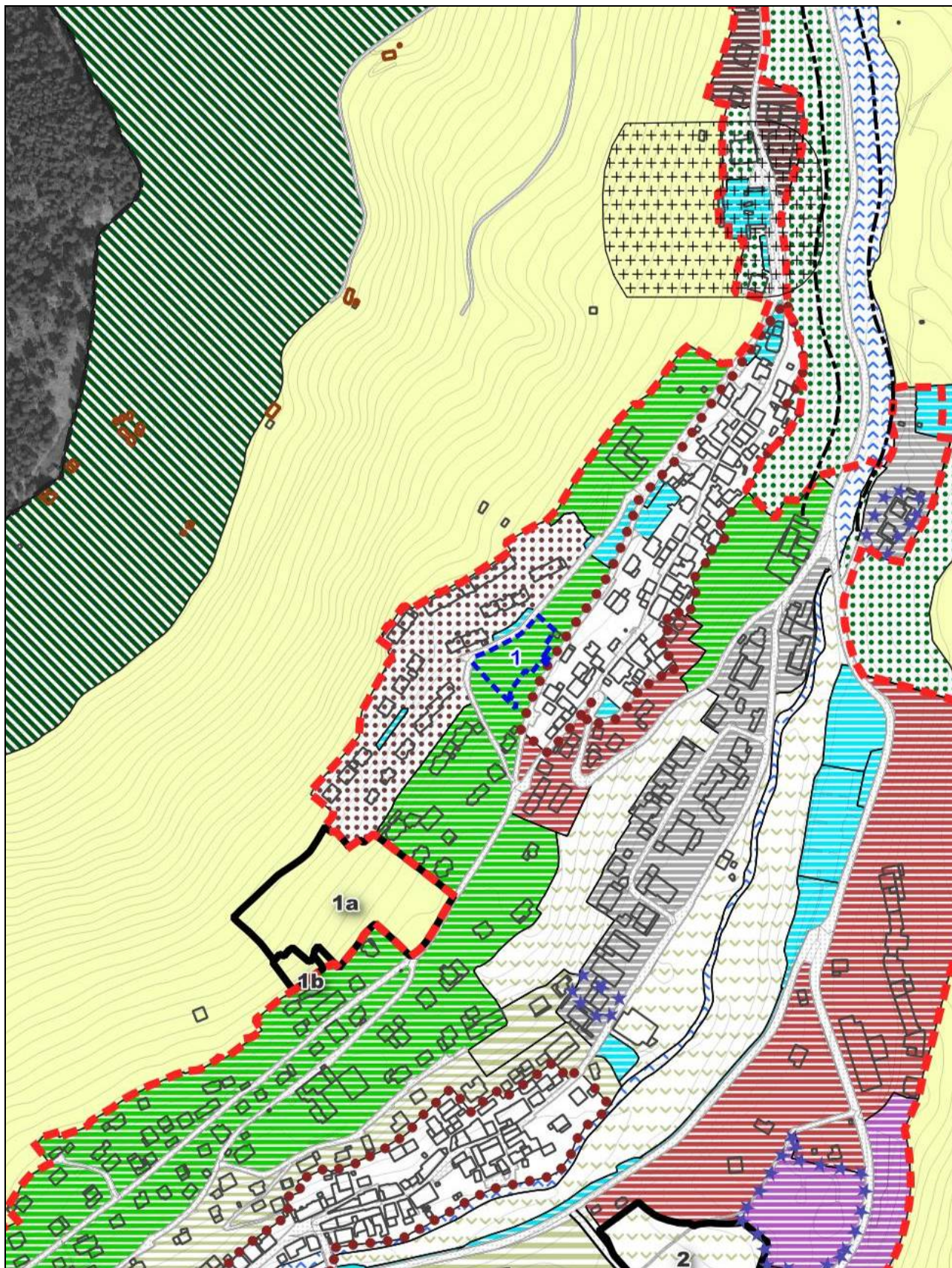
Modifica 8

In analogia ai contenuti attuativi della precedente modifica, la presente subvariante è tesa ad assoggettare a potenzialità edificatoria predefinita un comparto preesistente che ricomprende immobili di proprietà comunale, senza modificarne – in questo caso – la perimetrazione definita dal PdR vigente, né l'azzonamento di base.



Estratto del PGT vigente relativo al contesto di variante (localizzato in sovrapposizione)

Modifiche alle cartografie operative di Piano: a livello operativo, le modifiche cartografiche effettuate in relazione alla presente subvariante sono rivolte al collegamento tra il comparto e la relativa normativa particolareggiata.



Estratto del PGT variato relativo al contesto di modifica

Modifiche alle NTA vigenti: il progetto puntuale di variante presso il comparto in disamina viene normato con le disposizioni particolareggiate di cui al nuovo comma 6, presso l'articolo della zona urbanistica di riferimento, al fine di predeterminare la potenzialità insediativa massima teorica delle aree. Si riportano a seguire, in estratto, i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti modificati per effetto della subvariante in disamina; per la lettura della norma comparata riportata a seguire si precisa che il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (~~Abe123~~); il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abe123*). Si precisa che il testo riportato in stralcio è coordinato alle ulteriori azioni di variante già relazionate nel corso del presente documento ovvero evidenziate successivamente in disamina di altre modifiche apportate dal presente procedimento.

Articolo 4.19 – Zone B4 - Ambiti urbani consolidati del versante

1. Gli ambiti territoriali di cui al presente articolo individuano le aree interne al tessuto urbano consolidato poste sul versante ad ovest del centro abitato principale.
2. **Destinazioni d'uso ammesse**
Le destinazioni principali ammesse sono la funzione residenziale e le attività ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della potenzialità edificatoria massima ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:
 - artigianato di servizio;
 - esercizi di vicinato;
 - attività direzionali;
 - attività di ristorazione e di ristoro;
 - attività per il benessere della persona;
 - attività private di servizio;
 - servizi d'interesse generale.E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile. Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 1.23.
6. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
 - **IPF**: come definito dal precedente art. 1.12.
 - **De**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.

- **Dc:** 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
 - **Ds:** 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
 - **DF:** ~~1,50 mc/mq~~ 0,50 mq/mq. Valgono inoltre le previsioni e le prescrizioni di cui all'art.1.30 delle presenti Norme.
 - **H:** non superiore a 6,00 m.
 - **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrallzo, nuova edificazione. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.
7. Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
 8. Gli interventi edilizi dovranno perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
 9. Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra o in materiali moderni a queste assimilabili.
 10. Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dell'edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
 11. I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
 12. Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
 13. Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra essenze autoctone.
 14. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
 15. Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.
 16. **Comparti soggetti a normativa particolareggiata**
 - a. *Per il comparto appositamente perimetrato e contrassegnato al numero 1 presso le cartografie operative del PdR la capacità insediativa massima ammissibile è stabilita nella misura di 1.100 mq SL. Valgono le ulteriori norme generali e di zona non in contrasto con le presenti previsioni particolareggiate.*

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La modifica non influisce sul dimensionamento teorico di Piano in virtù dei contenuti dell'articolo 1.30 delle NTA.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica non influisce sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici. Si richiamano i disposti delle norme generali di Piano e zona per la corresponsione dello standard indotto.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

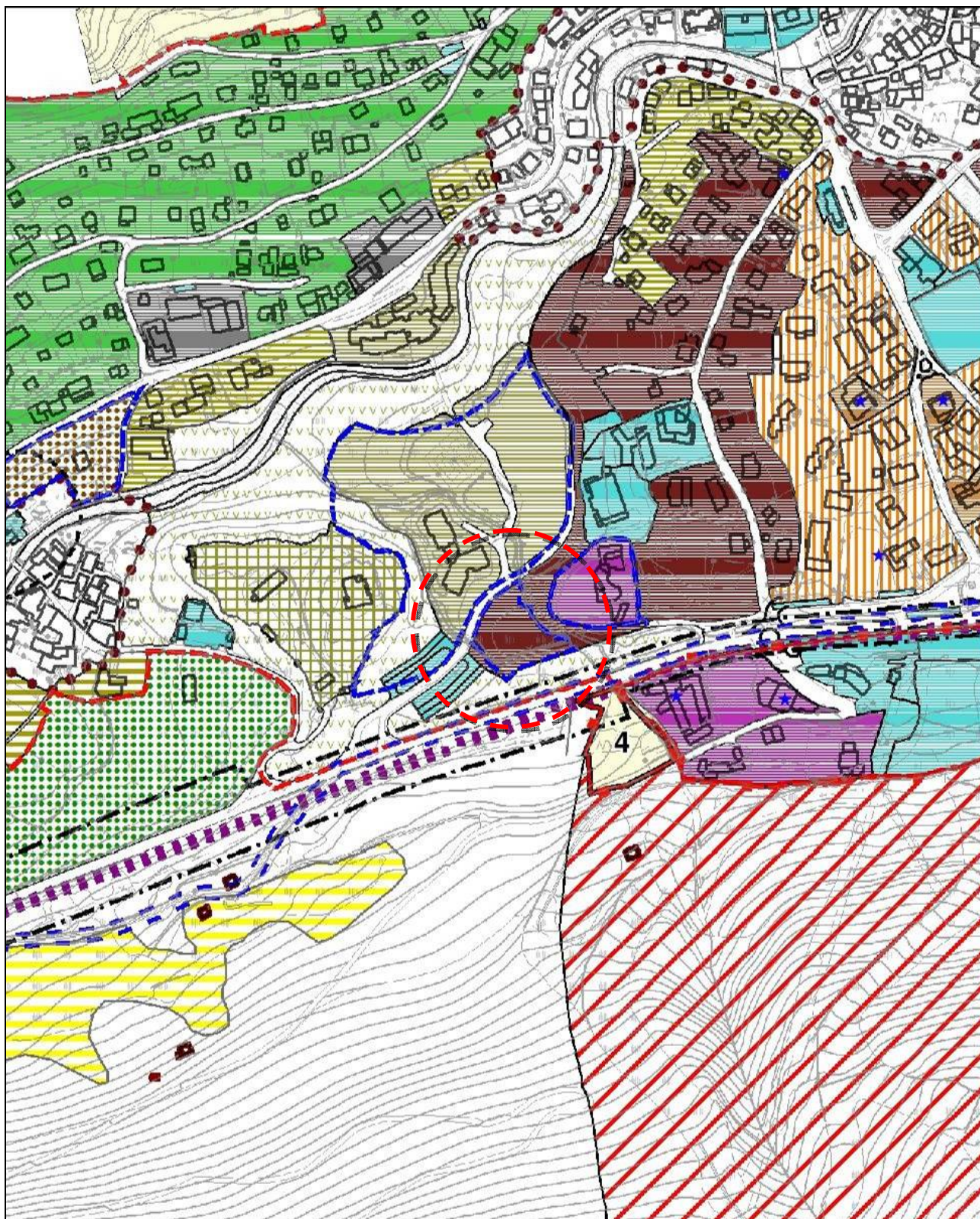
La modifica non varia lo stato puntuale delle previsioni di consumo di suolo rispetto ai contenuti del PGT vigente.

Bilancio ecologico del suolo: 0

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	0	0

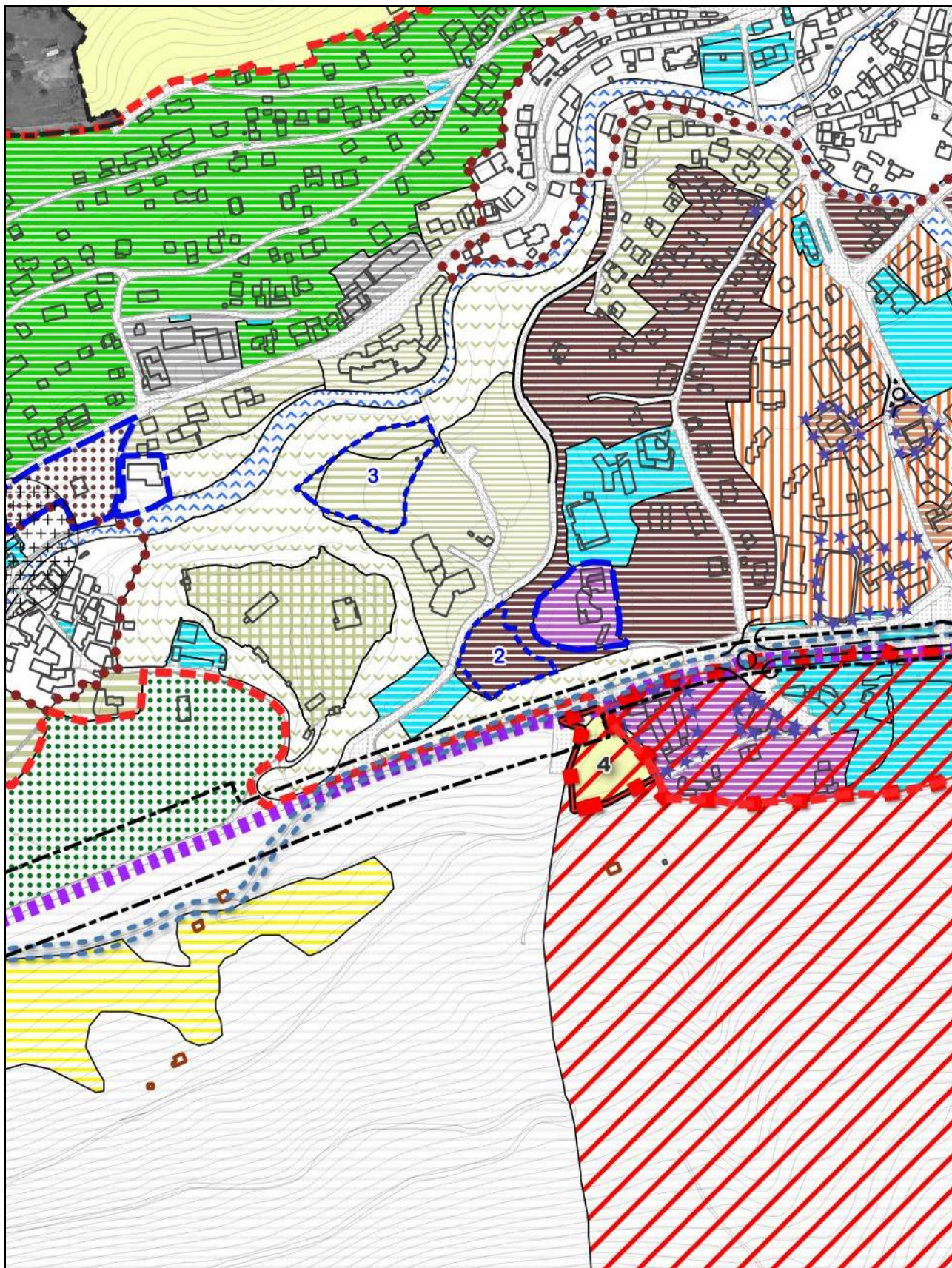
Modifica 9

In analogia ai contenuti della precedente modifica, la presente subvariante è tesa ad assoggettare a potenzialità edificatoria predefinita un comparto preesistente che ricomprende immobili di proprietà comunale, senza modificarne – anche in questo caso – la perimetrazione definita dal PdR vigente, né l'azonamento di base.



Estratto del PGT vigente relativo al contesto di variante (localizzato in sovrapposizione)

Modifiche alle cartografie operative di Piano: a livello operativo, le modifiche cartografiche effettuate in relazione alla presente subvariante sono rivolte al collegamento tra il comparto e la relativa normativa particolareggiata.



Estratto del PGT variato relativo al contesto di modifica

Modifiche alle NTA vigenti: il progetto puntuale di variante presso il comparto in disamina viene normato con le disposizioni particolareggiate di cui al nuovo comma 6, presso l'articolo della zona urbanistica di riferimento, al fine di predeterminare la potenzialità insediativa massima teorica delle aree. Si riportano a seguire, in estratto, i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti modificati per effetto della subvariante in disamina; per la lettura della norma comparata riportata a seguire si precisa che il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (~~Abe123~~); il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abe123*). Si precisa che il testo riportato in stralcio è coordinato alle ulteriori azioni di variante già relazionate nel corso del presente documento ovvero evidenziate successivamente in disamina di altre modifiche apportate dal presente procedimento.

Articolo 4.17 – Zone B2.2 - Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati: sub-ambito 2

1. Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni principali ammesse sono la funzione residenziale e le attività ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della potenzialità edificatoria massima ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- artigianato di servizio;
- esercizi di vicinato;
- attività direzionali;
- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività per il benessere della persona;
- attività private di servizio;
- servizi d'interesse generale.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

2. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.
3. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
4. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 1.23.
5. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
 - **IPF**: come definito dal precedente art. 1.12.
 - **De**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
 - **Dc**: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E'

consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

- **Ds:** 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
- **DF:** ~~2,00 mc/mq~~ 0,67 mq/mq. Valgono inoltre le previsioni e le prescrizioni di cui all'art.1.30 delle presenti Norme.
- **H:** non superiore a 9,00 m.
- **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, nuova edificazione. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.

6. Comparti soggetti a normativa particolareggiata

- a. *Per il comparto appositamente perimetrato e contrassegnato al numero 2 presso le cartografie operative del PdR la capacità insediativa massima ammissibile è stabilita nella misura di 1.100 mq SL. Valgono le ulteriori norme generali e di zona non in contrasto con le presenti previsioni particolareggiate.*

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La modifica non influisce sul dimensionamento teorico di Piano in virtù dei contenuti dell'articolo 1.30 delle NTA.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica non influisce sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici. Si richiamano i disposti delle norme generali di Piano e zona per la corresponsione dello standard indotto.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

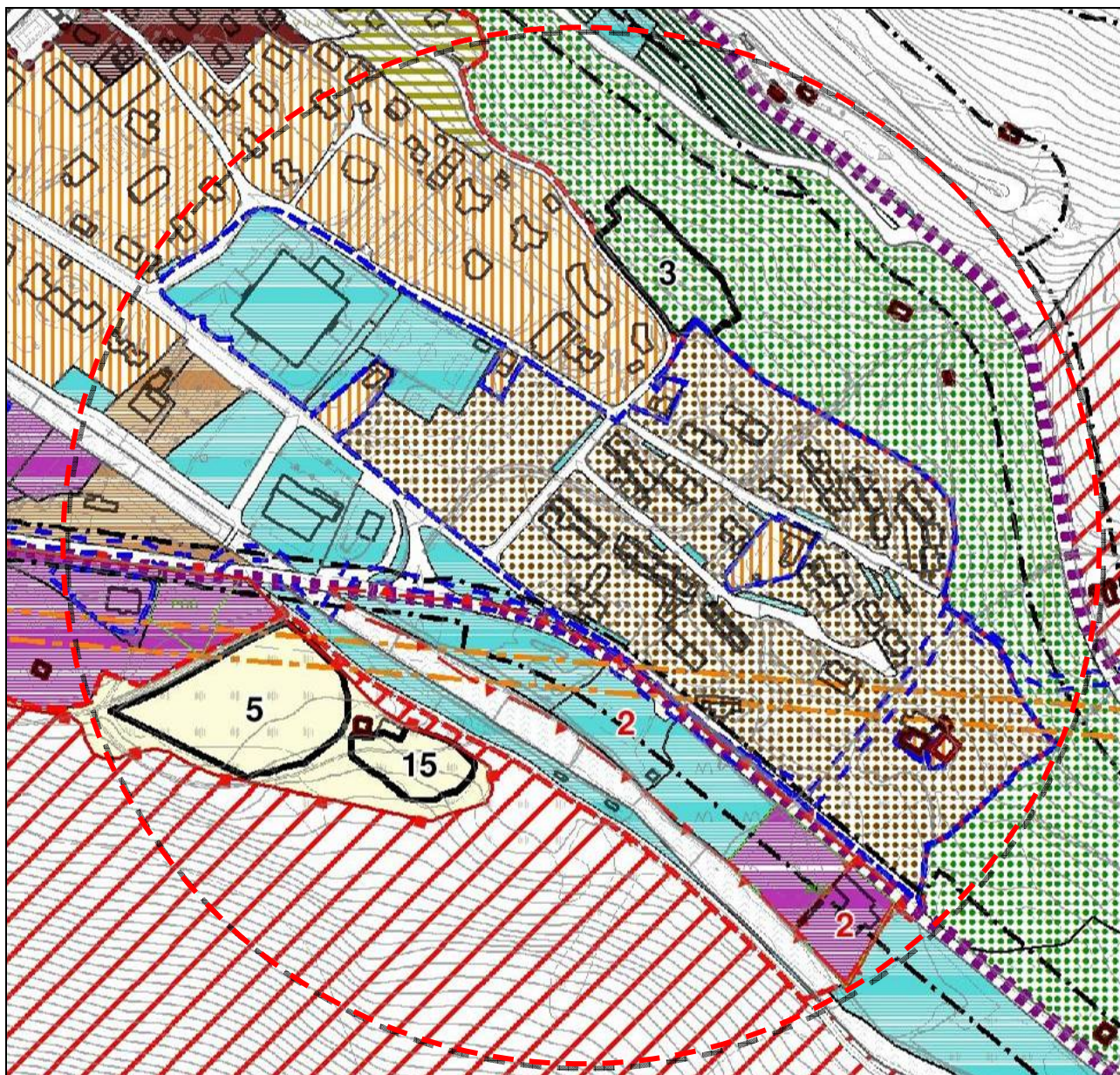
La modifica non varia lo stato puntuale delle previsioni di consumo di suolo rispetto ai contenuti del PGT vigente.

Bilancio ecologico del suolo: 0

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	0	0

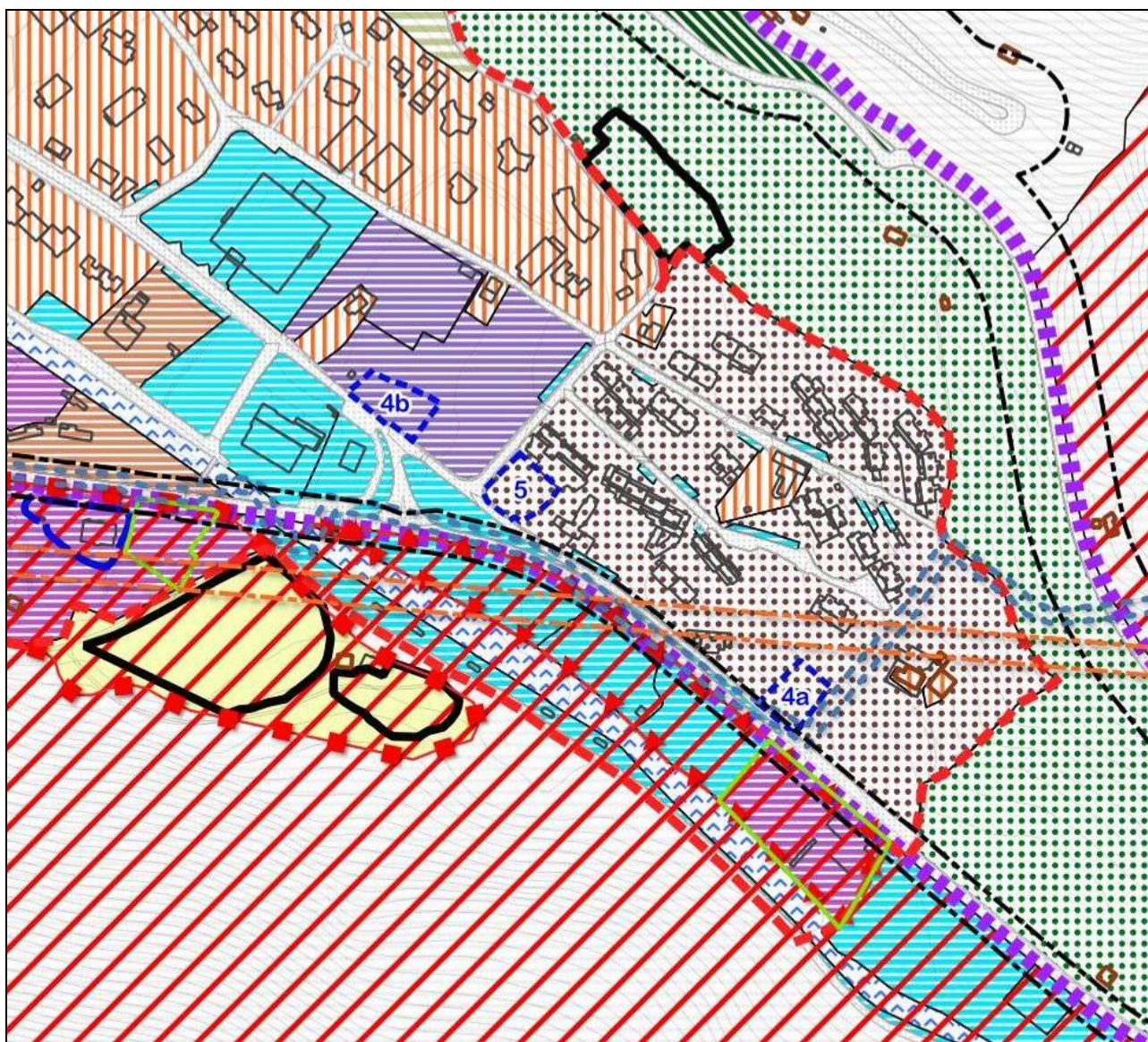
Modifica 10

La presente modifica riguarda aree residue all'interno del progetto generale integrato del previgente Piano di Lottizzazione noto con il nome di Sumani, in fregio a viale Venezia. Si tratta di previsioni integrate a ricomprendere funzioni a destinazione pubblica e privata. Il progetto di lottizzazione, già inserito nel PGT originario, prevedeva, a fronte delle cubature private a destinazione prevalentemente residenziale da sviluppare nella parte orientale del comparto, di dedicare la parte occidentale, aderente al tessuto urbano consolidato dell'epoca, alla realizzazione di un polo sportivo comunale integrato per lo svolgimento di attività calcistiche, tennistiche e analoghe, a soddisfacimento della richiesta locale di spazi dedicati allo svago, alla ricreazione e allo sport. Alla data di redazione della presente variante, la convenzione del PL in parola è scaduta e i contenuti del progetto risultano sostanzialmente attuati, ad eccezione di due porzioni circoscritte definite dai mappali 31, 250 e 251 del foglio 58 NCT, relativamente ai contenuti progettuali dei quali la convenzione non fu sottoscritta.



Estratto del PGT vigente relativo al contesto di variante (localizzato in sovrapposizione)

Modifiche alle cartografie operative di Piano: al fine di completare il progetto generale del polo sportivo comunale, è necessario che l'Amministrazione Comunale acquisisca le aree del predetto mappale 31, di proprietà privata. A compensazione di tale previsione, la cessione, integrata nel progetto del PdS viene legata alla concessione di una potenzialità edificatoria predefinita presso aree attualmente di proprietà dell'Ente locale (mappali 250 e 251) che verranno cedute in permuta alla proprietà del mappale 31. In occasione della variante si provvede altresì ad aggiornare lo stato di azzonamento delle aree ricomprese nel PL "Sumani" agli effettivi contenuti del progetto attuativo vigente. Contestualmente, al fine del completamento del progetto generale di Piano per l'area in parola, i mappali 214 e 524, di proprietà del Comune, vengono inseriti in un CSNP a volumetria definita in analogia agli obiettivi ed ai contenuti delle precedenti modifiche 7, 8 e 9.



Estratto del PGT variato relativo al contesto di modifica

Modifiche alle NTA vigenti: il progetto puntuale di variante in disamina viene normato con le disposizioni particolareggiate di cui al nuovo comma 7, presso l'articolo della zona urbanistica di riferimento, al fine di predeterminare la potenzialità insediativa massima teorica delle aree dove è ammessa l'edificazione subordinatamente alla cessione delle aree necessarie al completamento delle previsioni di PdS.

Si riportano a seguire, in estratto, i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti modificati per effetto della subvariante in disamina; per la lettura della norma comparata riportata a seguire si precisa che il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (~~Abe123~~); il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abe123*).

Articolo 4.20 – Zone C1 - Ambiti urbani derivanti da pianificazione attuativa unitaria

1. Gli ambiti territoriali di cui al presente articolo individuano le aree interne al tessuto urbano consolidato derivanti da pianificazione attuativa unitaria.

2. **Destinazioni d'uso ammesse**

Le destinazioni principali ammesse sono la funzione residenziale e le attività ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della potenzialità edificatoria massima ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- artigianato di servizio;
- esercizi di vicinato;
- attività direzionali;
- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività per il benessere della persona;
- attività private di servizio;
- servizi d'interesse generale.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.

5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 1.23.

6. **Norme edilizie e parametri urbanistici**

- **IPF**: come definito dal precedente art. 1.12.
- **De**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
- **Dc**: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente

interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

- **Ds:** 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
- **Edificabilità:** non è ammessa alcuna nuova edificabilità. Per i lotti non ancora attuati si prevede la possibilità di attuare, tramite titolo abilitativo convenzionato, le previsioni già espresse dal piano attuativo che ha dato origine all'ambito. In tale caso, si intendono validi i contenuti, le norme, gli indici ed i parametri urbanistici della convenzione urbanistica, del piano attuativo e dello strumento urbanistico al tempo in vigore.
- **H:** non superiore a quella esistente.
- **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione (per i casi di cui al precedente punto "Edificabilità"). Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.

7. Comparti soggetti a normativa particolareggiata

a. Il comparto appositamente perimetrato e contrassegnato con sigla 4a presso le cartografie operative del PdR viene individuato quale permuta delle aree analogamente individuate con sigla 4b, funzionali – queste ultime – al completamento di previsioni del PdS non diversamente dislocabili. Previo convenzionamento con il Comune, per il predetto comparto 4a la capacità insediativa massima ammissibile è stabilita nella misura di 215 mq SL. Valgono le ulteriori norme generali e di zona non in contrasto con le presenti previsioni particolareggiate. Con la cessione del mappale 31 (fg. 58 NCT), il proprietario delle aree in cessione al Comune acquisisce in permuta il mappale 557 (fg. 58 NCT) e una potenzialità edificatoria ivi insediabile di 215 mq di SL; qualora egli, in predisposizione del PdCc, concedesse altresì al Comune la possibilità di realizzare nel sottosuolo e nel soprasuolo del mappale 417 (fg. 45 NCT) autorimesse e posti auto (opportunamente mitigati), il Comune cederebbe altresì il mappale 251 (fg. 58 NCT), al netto del tracciato stradale già individuato, e concederebbe ulteriori 185 mq di SL.

b. Per il comparto appositamente perimetrato e contrassegnato al numero 5 presso le cartografie operative del PdR la capacità insediativa massima ammissibile è stabilita nella misura di 700 mq SL. Valgono le ulteriori norme generali e di zona non in contrasto con le presenti previsioni particolareggiate.

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La modifica non influisce sul dimensionamento di Piano in virtù dei contenuti dell'art. 1.30 delle NTA.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica non influisce sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici. In merito alle specifiche previsioni di carattere pubblico, si ricorda che la modifica recepisce i contenuti di un PL vigente.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

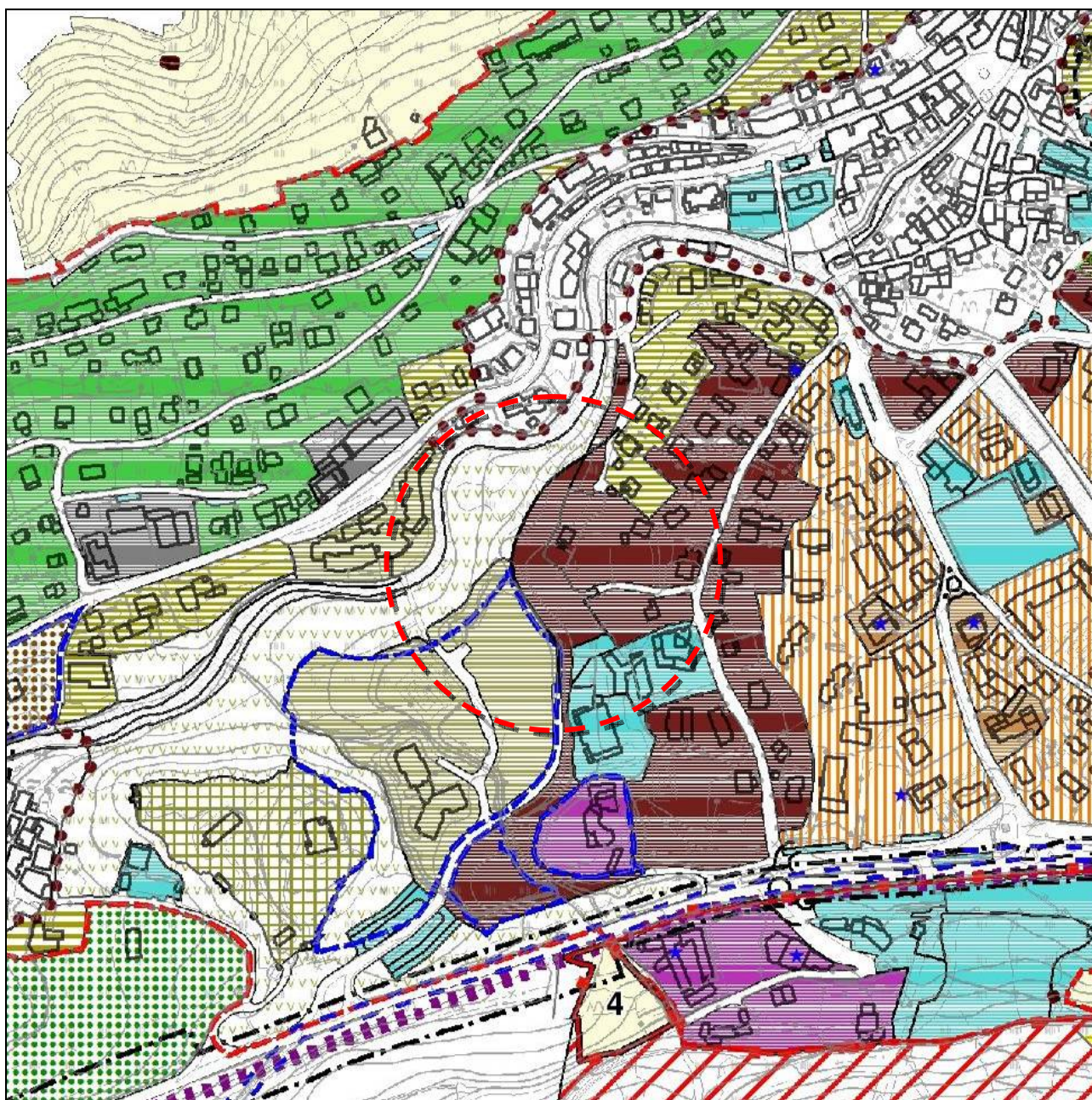
La modifica non varia lo stato puntuale delle previsioni di consumo di suolo del PGT vigente.

Bilancio ecologico del suolo: 0

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	0	0

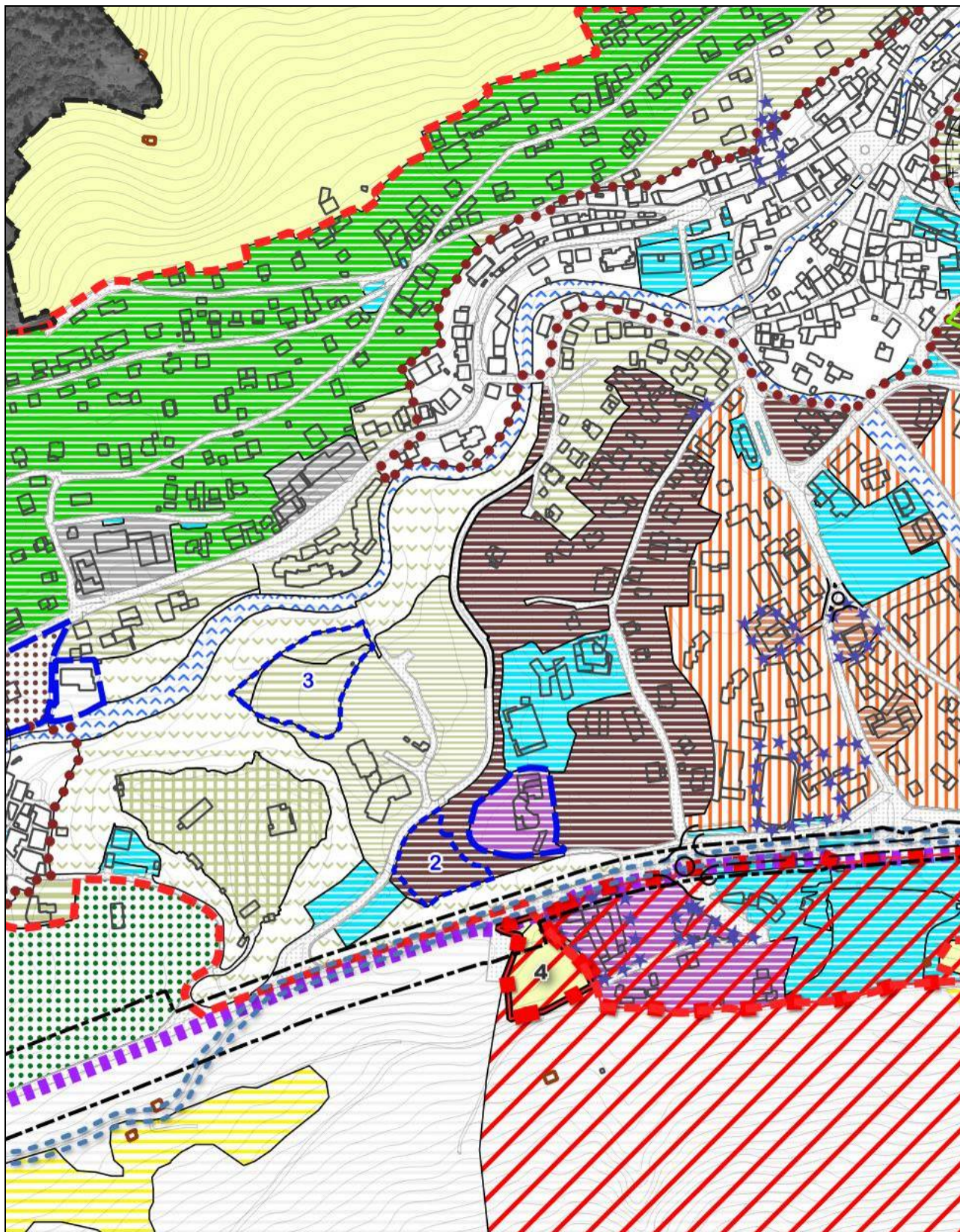
Modifica 11

La presente modifica arride all'obiettivo generale della variante in oggetto rivolto al perfezionamento dello strumento pianificatorio comunale adeguandone la cartografia operativa ad uno stadio progettuale di maggior dettaglio per quanto riguarda opere pubbliche già anticipate nel PGT previgente. Si tratta, in particolare, di recepire presso le tavole del Piano il progetto esecutivo della nuova strada comunale a collegamento tra via Fiume e la località Acquaseria. Il tracciato, precedentemente indicato nel PGT con semplice segno grafico ad indicare la futura volontà di procedere alla progettazione e realizzazione dell'opera, viene recepito nell'andamento e nella consistenza definiti al dettaglio progettuale e integrato nella trama della viabilità di Piano, con contestuale adeguamento dell'azzoneamento contestuale. Il nuovo tracciato copre una distanza di circa 230 m e la relativa previsione non contempla l'adeguamento della normativa di Piano.



Estratto del PGT vigente relativo al contesto di variante (localizzato in sovrapposizione)

Modifiche alle cartografie operative di Piano: il tracciato di progetto viene recepito presso l'intero compendio delle cartografie operative del PGT di variante, a cui si rimanda..



Estratto del PGT variato relativo al contesto di modifica

Modifiche alle NTA vigenti: nessuna.

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

Pur comportando l'adeguamento dell'azzoneamento contestuale al tracciato di progetto, la modifica non influisce sul dimensionamento teorico di Piano in virtù dei contenuti dell'articolo 1.30 delle NTA.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Non interessando aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti o di progetto, la modifica non influisce sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

A livello strettamente operativo, alla luce delle definizioni dei Criteri regionali per la definizione della carta del consumo di suolo (elementi dello stato di fatto e di diritto), l'introduzione del nuovo tracciato di collegamento comporta in parte nuovo consumo di suolo in quanto erode territorio classificato come naturale ed agricolo. Nel dettaglio, inserendo il tracciato nella cartografia di Piano categorizzata ai sensi dei Criteri predetti, la previsione consterebbe occupare superficie urbanizzata per circa 396 mq (tratteggio nero nell'estratto a fianco), superficie urbanizzabile per circa 614 mq (tratteggio rosso nell'estratto a fianco) e superficie agricola o naturale per circa 419 mq (tratteggio verde nell'estratto a fianco), incidendo teoricamente sul bilancio ecologico dei suoli per 419 mq, dunque.



Tuttavia l'opera, pur non già puntualmente definita in termini areali, risale, come previsione, al PGT originario e, pertanto, non si ritiene in questa sede influente sul consumo di suolo.

Bilancio ecologico del suolo: 0

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	0	0

Modifica 12 (aggiornamenti cartografici puntuali)

In occasione della variante, al compendio delle modifiche cartografiche di perfezionamento del Progetto di Piano si sono affiancate quelle puntuali di aggiornamento/rettifica di contenuti in overlay privi di conseguenze sul bilancio urbanistico complessivo o sul consumo di suolo. Si richiamano in particolare gli aggiornamenti relativi alle specificazioni sul TPL, alle fasce di rispetto stradali e ai tracciati dei percorsi ciclopeditoni e si rimanda, in merito, alla visione complessiva della cartografia di Piano in variante. In virtù dei contenuti delle singole modifiche di aggiornamento, si aggiornano sia le cartografie operative di Piano direttamente interessate, sia quelle afferenti al tema della vincolistica. In ordine al fatto che alcuni contenuti delle cartografie dei vincoli sono stati modificati, in occasione della variante in oggetto si è deciso di procedere alla coerenza degli elaborati relativi al tema in trattazione, risalenti ancora al PGT originario. Se le cartografie dei vincoli amministrativi sono state modificate in virtù di quanto sopra addotto a titolo esemplificativo, per quel che riguarda i vincoli paesaggistici e storici si è ritenuto di procedere alla revisione delle tavole in virtù dell'inserimento tra gli immobili di interesse culturale della particella 399 del foglio 20 NCT (cfr. Allegato 3 in calce alla presente relazione). In occasione, ai fini operativi, alle tavole dell'intero compendio attinente ai vincoli è stato conferito il medesimo taglio degli elaborati operativi del DdP e del PdR in scala 1:5.000, per una più agevole consultazione ed un rapido riscontro.

Modifica 13 (revisione di perfezionamento puntuale del corpo normativo del PGT)

La variante al PGT vigente illustrata con lo svolgimento della presente relazione si completa con la segnalazione delle modifiche di aggiornamento del corpo normativo di Piano non già relazionate, nel corso del presente documento, in disamina di precedenti subvarianti.

Qualora non riferite a previsioni di Piano puntuali, le modifiche introdotte hanno aderito a specifici requisiti di semplificazione ovvero di perfezionamento operativo maturati nel corso degli anni di applicazione del testo.

Si riportano a seguire, in forma comparata, gli estratti del testo interessato da variazioni; si rimanda comunque, in questa sede, al testo del corpus normativo di variante per la visione completa dei contenuti del nuovo documento operativo di Piano e, per quanto attiene agli estratti che seguono, si specifica che il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (~~Abe123~~), mentre il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abc123*).

Modifiche e rettifiche alle Norme generali di Piano

Le modifiche che seguono cesellano puntualmente le definizioni generali del corpus normativo di Piano in relazione alle specifiche peculiarità dalignesi. Le modifiche apportate non stravolgono i contenuti delle norme vigenti, ma consentono all'apparato tecnico comunale di applicare i principi e gli obiettivi delle politiche territoriali locali in fase di attuazione degli interventi che definiscono il progetto generale dello strumento urbanistico locale. Le variazioni al testo vigente derivano dall'applicazione delle norme nel corso degli anni e dalla

conseguente necessità di addivenire ad un insieme di disposti inequivocabile e adatto alle caratteristiche territoriali ed alle esigenze costruttive ed economiche locali.

Documento di Piano - Piano dei Servizi – Piano delle Regole

Norme Tecniche di Attuazione

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1.7 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale previsti dal PGT sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e parametri stabiliti puntualmente per ogni ambito e zona di Piano e definiti dal presente articolo, che recepisce ed integra le definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato B alla DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.

- 1.ST – Superficie territoriale
- 2.SF – Superficie fondiaria
- 3.Lotto
- 4.DF – Densità fondiaria
- 5.UP – Utilizzazione predeterminata
- 6.CU – Carico urbanistico
- 7.DT – Dotazioni territoriali
- 8.Sedime
- 9.SCOP – Superficie coperta
10. Pareti perimetrali esterne o profilo perimetrale esterno
11. Aggetti e sporti
12. SP – Superficie permeabile
13. IPT – Indice di permeabilità territoriale
14. IPF – Indice di permeabilità fondiaria
15. IC – Indice di copertura
16. STOT – Superficie totale
17. SL – Superficie lorda
18. SV - Superficie di vendita
19. SU – Superficie utile
20. SA – Superficie accessoria
21. SNR - Superficie non residenziale
22. SC – Superficie complessiva
23. SCAL – Superficie calpestabile
24. Sagoma
25. VT – Volume totale (o volumetria complessiva)
26. Suolo naturale
27. Piano fuori terra
28. Piano seminterrato
29. Piano interrato
30. Piano terra e piani superiori
31. Sottotetto
32. Soppalco
33. Numero dei piani
34. Altezza lorda
35. Altezza del fronte
36. Altezza dell'edificio
37. Altezza utile
38. Altezza interna dei locali
39. Distanze
40. Dc - Distanza dai confini di proprietà
41. De - Distacco dagli edifici
42. Ds - Distanza dalle strade
43. Volume tecnico
44. Legnaie e depositi attrezzi

- 45. Edificio
- 46. Edificio esistente
- 47. Edificio unifamiliare
- 48. Pertinenza
- 49. Balcone
- 50. Ballatoio
- 51. Loggia/loggiato
- 52. Pensilina
- 53. Portico/porticato
- 54. Terrazza
- 55. Tettoia
- 56. Veranda
- 57. Cavedio
- 58. Superficie scolante impermeabile dell'intervento
- 59. H - Altezza urbanistica
- 60. Volume urbanistico
- 61. VR - Volume reale

(Omissis...)

3. Lotto

Porzione continua di terreno, anche appartenente a più possessori (siano persone fisiche o giuridiche), compresa in ambito a caratterizzazione omogenea; coincide con la superficie reale del terreno misurata in proiezione orizzontale. Per lotto edificabile si intende la superficie del terreno asservita all'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia e che costituisce il riferimento spaziale per il computo dei parametri di edificabilità. Costituisce pertanto l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce e zone di rispetto e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche o asservite a usi diversi dall'edificazione espressamente previste dal PGT con apposita simbologia grafica. Nelle aree totalmente o parzialmente già edificate, le superfici computate per la determinazione dell'edificabilità consentita dal PGT costituiscono l'area di pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate. Dette aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti edificabili. L'Ente comunale può richiedere la trascrizione nei pubblici registri del sopra citato rapporto pertinenziale permanente, a cura e spese del proprietario; di tali vincoli istituisce apposito registro; detta trascrizione è obbligatoria per l'edificazione nelle aree agricole. ~~Nel caso le aree edificabili interessino lotti di superficie esigua o porzioni residuali di lotti edificati e che pertanto l'edificabilità prevista dal Piano risulti teoricamente determinabile, ma di fatto irrealizzabile, il proprietario potrà presentare formale comunicazione di rinuncia a tale diritto. Di dette rinunce l'Ente comunale terrà un'adeguata e costante registrazione, allo scopo di evitare il successivo riutilizzo della capacità edificatoria rinunciata.~~ Ai fini della determinazione dell'edificabilità massima consentita possono essere computate le aree da cedere all'ente pubblico per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, alla condizione che le stesse non risultino previste nel PdS. Nei piani attuativi sono computabili, ai fini del calcolo dell'edificabilità, le aree che vengono destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali già esistenti o previste nel PdS. Nel caso le aree di pertinenza comprendano proprietà diverse, dovrà essere ottenuto l'assenso, registrato e trascritto, all'asservimento delle superfici di proprietà diversa da quella del richiedente.

4. DF – Densità fondiaria

Ai sensi della DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018, l'indice di edificabilità fondiaria (IF) definisce la quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

In tal senso, l'indice di densità fondiaria (DF) definito per gli ambiti e le zone di Piano è il rapporto ~~(mc/mq)~~ *tra il volume edificabile, inteso come volume urbanistico, (mq/mq) tra la superficie lorda* e la superficie del lotto edificabile alla quale ~~esso è attribuito~~ *essa è attribuita*. E' ammesso il trasferimento di ~~volumetria~~ *SL* tra lotti limitrofi con medesima destinazione urbanistica, purché rimanga traccia di tale trasferimento attraverso atto idoneo. Nella determinazione ~~del volume della SL~~ *realizzabile* sul lotto edificabile, deve essere ~~detratto quello attribuito~~ *detratta quella attribuita* a edifici già esistenti o ad altri edifici che, in precedenza, siano stati realizzati computando ~~volumetricamente~~ la superficie

del lotto edificabile; tali ~~volumi già utilizzati~~ *SL già utilizzate* devono essere ~~computati~~ *compute* nel rispetto delle modalità indicate dalle NTA.

(Omissis...)

20. SA – Superficie accessoria

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline *aggettanti rispetto all'immobile principale* con profondità inferiore a m 1,50; ~~le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessorie;~~
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni *ed esterni* alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello, *ad eccezione dei vani scala chiusi realizzati in periodo di validità del P.R.G. o antecedenti;*
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- i volumi accessori di cui all'articolo 1.24 delle NTA;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi, le bussole d'ingresso dotate di struttura portante autonoma dall'edificio (fino ad una SCOP di 4,00 mq). Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

Nel caso di interventi a destinazione residenziale, la superficie accessoria, riferita esclusivamente ai piani seminterrati ed interrati, non può superare il ~~50%~~ *100%* della superficie lorda (da questa percentuale sono escluse le autorimesse). Le quantità eccedenti sono pertanto da computare nella SL.

Nel caso di interventi a destinazione diversa da quella residenziale, la superficie accessoria, riferita esclusivamente ai piani seminterrati ed interrati, non può superare il 100% della superficie lorda. Le quantità eccedenti sono pertanto da computare nella SL.

La superficie accessoria relativa a cantine e/o autorimesse poste ai piani fuori terra non può superare il 3% della superficie lorda (da questa percentuale sono escluse le autorimesse *pertinentziali realizzate ai sensi della ex L 122/1989* ~~di cui costituiscono pertinenza~~). Le quantità eccedenti sono pertanto da computare nella SL.

(Omissis...)

28. Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della LR 7/2017.

Per detto piano dovrà essere sempre previsto un interrimento anche artificiale di mt. 1,25.

Le eventuali aperture (finestre o luci) per consentire l'aerazione dei locali e vani seminterrati dovranno essere realizzate esclusivamente mediante "bocche di lupo", ovvero, nel caso in cui il piano risultasse parzialmente interrato per almeno mt. 1.50, sono ammesse aperture a vista al solo fine di garantire un RAI massimo di 1/20; *i locali con RAI maggiore a 1/20 verranno computati nel novero della superficie lorda*. Il piano seminterrato può avere altezza massima di mt. 2,30. Per le autorimesse le altezze dovranno essere conformi a quanto imposto dalle normative vigenti dei Vigili del Fuoco.

(Omissis...)

31. Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante. I sottotetti, *negli edifici a destinazione residenziale*, sono realizzabili solo se abitabili. L'altezza netta tra il pavimento e l'intradosso della struttura portante di copertura del tetto, in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali non potrà essere superiore a m 2,55.

32. Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. I soppalchi sono realizzabili solo se abitabili. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale. *Si rimanda per i dettagli a Regolamento Edilizio comunale.*

(Omissis...)

40. Dc - Distanza dai confini di proprietà

Si intende la distanza minima della superficie coperta misurata in proiezione orizzontale dai confini del lotto di proprietà. Tale distanza può essere motivatamente derogata negli strumenti urbanistici attuativi. Sono fatte salve in ogni caso le deroghe previste dalla normativa sul risparmio energetico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

In deroga alle disposizioni precedenti, fermo restando il rispetto delle vigenti disposizioni del Codice civile e del DM 1444/68, ai fini della misurazione della distanza dai confini non sono considerati:

- i locali interrati e seminterrati (questi ultimi solo per la parte interrata);
- le scale esterne di sicurezza e/o antincendio aperte su tre lati;
- le scale di uscita dai locali interrati o seminterrati, anche coperte;
- le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati.

E' ammessa la costruzione a distanza inferiore a quella prescritta dalle NTA nel caso di formale accordo tra le proprietà, nel rispetto comunque della distanza da fabbricati.

Sempre previo accordo fra le parti, è consentita l'edificazione di un nuovo fabbricato in aderenza alla parete priva di vedute di un fabbricato o a un manufatto a esso assimilabile preesistente, rispettandone gli allineamenti e l'altezza.

Altresi, ogni intervento di sopralzo di un edificio esistente che determini aggravio di servitù è subordinato alla stipula di analogo accordo fra le parti.

Strutture aggettanti rispetto al fabbricato con sporgenze maggiori a mt. 1,50 determineranno il limite della distanza dal confine da verificare.

41. De - Distacco dagli edifici

Si intende la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti.

E' consentita l'edificazione di un nuovo fabbricato o di un manufatto ad esso assimilabile a distanza

inferiore alla distanza minima, nel rispetto del codice civile, purché le pareti fronteggianti siano entrambe prive di aperture, ovvero nel caso di manufatti privi di aperture aventi altezza fuori terra non superiore a 1,00 m; le luci di cui all'art. 901 del Codice civile non sono considerate assimilabili ad aperture.

E' consentita l'edificazione di un nuovo fabbricato in aderenza alla parete priva di vedute di un fabbricato o di un manufatto a esso assimilabile preesistente, rispettandone gli allineamenti e l'altezza, previo accordo con il confinante.

Nel caso di fronti superiori a 10 m, la distanza fra gli edifici computata in relazione a tale parametro (altezza del fronte più alto) va misurata in base al comma 36 del presente articolo.

La distanza minima dagli edifici può essere derogata nel caso d'interventi assoggettati a programmi integrati d'intervento, a piani attuativi (se conformi ai dettami dell'art. 9 del DM 1444/1968), nei Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione individuati e regolamentati dal PdR.

Sono comunque fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.

Strutture aggettanti rispetto al fabbricato con sporgenze maggiori a mt. 1,50 determineranno il limite della distanza da misurare fra edifici.

42. Ds - Distanza dalle strade

Si intende la distanza minima della superficie coperta, misurata in proiezione orizzontale, dal ciglio stradale definito all'art. 3 del DPR n. 285 del 30 aprile 1992 (e successive modifiche e integrazioni), il quale comprende per definizione, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) e argini, spazi di parcheggio, percorsi pedonali, ecc...

In deroga alle disposizioni precedenti, ai fini della misurazione della distanza dalle strade non sono considerati:

- pensiline, tettoie, balconi, scale aggettanti e gronde con uno sporto superiore a 1,50 m;
- porticati pubblici e d'uso pubblico;
- le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi ciclo-pedonali, gli spazi destinati a parcheggio e altri spazi assimilabili, di cui sia convenzionata la cessione gratuita o l'asservimento all'uso pubblico a favore dell'ente comunale.

Le distanze minime indicate per ciascun ambito e zona urbanistica comprendono gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole e nelle schede di Piano e quelli stabiliti da piani e programmi attuativi o di progetto esecutivo delle nuove strade, che sono prevalenti.

In tutte le aree, all'esterno del centro abitato delimitato in attuazione del DPR 285/1992 (e successive modifiche e integrazioni) la distanza minima degli edifici dal confine stradale non può essere inferiore alle distanze previste dal predetto DPR. Dette distanze saranno sempre prevalenti rispetto alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole del Piano.

Tale distanza può essere derogata all'interno di strumenti urbanistici attuativi.

Dovranno essere sempre comunque rispettate le indicazioni del Regolamento Viario Provinciale per quanto attiene alle fasce di rispetto ivi individuate.

Strutture aggettanti rispetto al fabbricato con sporgenze maggiori a mt. 1,50 determineranno il limite della distanza dalla strada da verificare.

Per la realizzazione di locali completamente interrati, la distanza dalle strade minima è pari a 1,50 m, salvo diverse indicazioni del PGT.

43. Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.). Si intendono altresì volumi tecnici le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati.

Sono volumi tecnici anche quelli con funzione di intercapedine tecnologica aventi altezza massima di mt. 1,00 e non completamente fuori terra, ma seminterrati e/ o interrati, che concorrono però nel conteggio dell'altezza del fabbricato.

44. Legnaie e depositi attrezzi

Si tratta di manufatti di servizio considerati volumi tecnici ed aventi le seguenti caratteristiche:

- struttura completamente in legno;

- gronda massima di 50 cm;
- superficie massima in pianta di ~~12,00~~ 6,00 mq per edifici residenziali con massimo due nuclei familiari e di ~~25,00~~ 12,00 mq in tutti gli altri casi; possono avere portici che interessino al massimo due lati e con un aggetto massimo di 1,50 m;
- la struttura deve essere semplicemente appoggiata sul terreno, senza fondazioni in calcestruzzo;
- copertura a due falde in scandole di legno autoctono o lastre di pietra o lamiera zincata color testa di moro;
- altezza massima al colmo di 3,00 e pendenza minima della falda pari al 30%;
- devono avere un'unica apertura, coincidente con la porta d'ingresso, da realizzarsi in legno.

(Omissis...)

55. Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Le tettoie aperte su tutti i lati e aventi altezza massima dal suolo naturale di 2,50 m e, eventualmente, utilizzate per il posizionamento di pannelli solari sul manto di copertura e parcheggi coperti sottostanti sono considerate superfici accessorie; qualora venga chiuso anche solo un lato della struttura, questa determinerà in toto superficie lorda.

(Omissis...)

59. H - Altezza urbanistica

Ai sensi delle DTU di cui alla DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018, il PGT definisce i parametri convenzionali di altezza da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. L'altezza urbanistica è la sommatoria delle altezze dei singoli piani definita in via convenzionale indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista in 2,70 m (2,40 m + 0,30 m) e, per le sole attività ricettive, in 2,85 m (2,55 m + 0,30 m). Per i sottotetti, l'altezza convenzionale è pari a 2,55 m nel caso in cui la quota d'imposta in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali sia maggiore, si deve procedere alla computazione del volume secondo il metodo reale e geometrico dell'altezza media dell'intero piano). Per i soppalchi, l'altezza convenzionale è quella stabilita dal ~~Titolo III del Regolamento locale d'igiene~~ *Regolamento Edilizio*.

Ai fini del computo dell'altezza massima stabilita puntualmente per zone ed ambiti territoriali dalle presenti Norme, l'altezza dei fabbricati è definita in via normale dalla distanza in linea retta verticale misurata a partire dal piano di calpestio (pavimento) del primo piano abitabile fino all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Al di sopra dell'ultimo solaio orizzontale così definito, è sempre ammessa la realizzazione di uno spazio abitabile con tetto a vista (mansardato), non computabile ai fini della definizione dell'altezza massima ammessa, purché l'altezza netta tra il pavimento e l'intradosso della struttura portante di copertura del tetto in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali, non sia superiore a m 2,55. Nel caso di un complesso edilizio articolato in autonomi e distinti corpi di fabbrica o con tipologia edilizia "a gradoni", l'altezza verrà misurata per ogni singolo corpo edilizio componente il complesso. Nel caso di edifici con tipologia edilizia produttiva/commerciale l'altezza è misurata, a partire dal piano di calpestio (pavimento) del primo piano abitabile/agibile soprastante il piano seminterrato o interrato, fino alla quota d'imposta della struttura di copertura o del "carro-ponte", ove questo sia specificatamente previsto da dimostrate esigenze produttive, in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali. Nel caso di edifici con tipologia edilizia produttiva/commerciale il superamento delle altezze consentite è ammissibile solo per la realizzazione di volumi tecnici di limitata entità o delle maggiori altezze rese obbligatorie da specifica normativa tecnica. Tale esubero è misurato dall'intradosso del solaio di copertura, orizzontale o non orizzontale, del piano sottotetto, come definito al successivo art. 17.8, posto più in alto. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione. Nel caso di edifici con tipologia edilizia mista, produttiva e residenziale, il corpo edilizio più elevato determina le modalità di misurazione dell'altezza. Per l'applicazione dei disposti di cui al DM 1444/68, l'altezza degli edifici è da intendersi quella reale a partire dal terreno originario; questa deve essere misurata in gronda per gli edifici con copertura a falde inclinate fino a 45°, mentre deve essere misurata al colmo nel caso di edifici con copertura a falde inclinate oltre la predetta inclinazione.

(Omissis...)

Articolo 1.23 - Spazi pertinenziali a parcheggio

1. I parcheggi pertinenziali devono essere *oggetto di atto di vincolo di pertinenzialità e integralmente* reperiti, qualora non diversamente indicato nelle specifiche norme di ambito o comparto, in caso di nuova costruzione o ricostruzione assimilata a nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore quantità di parcheggi. Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto. Nelle operazioni di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata. *All'atto della richiesta del titolo edilizio, qualora non sia dimostrabile l'esistenza delle pertinenzialità di cui al presente articolo per la parte esistente, queste dovranno essere reperite nella totalità.*
2. Tali parcheggi pertinenziali possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività commerciali e di servizio d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti Norme. I parcheggi si devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio, con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio, escludendo dal computo gli accessi, le strade interne e le rampe. Per superficie di parcheggio s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione di almeno ~~15,00~~ *16,00* mq (*5,70 m x 2,80 m*), ovvero di ~~10,00~~ *14,00* mq (*5,60 m x 2,50 m*) nel caso di parcheggi in linea. Sono ammessi, ai sensi delle norme vigenti in materia, autorimesse collettive a gestione privata.
3. I parcheggi e le autorimesse di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato. Nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui all'intervento, *comunque non oltre mt. 200 di raggio da questo (salvo deroga sindacale)*, purché accessibili dalla pubblica via e purché il richiedente ne dimostri la disponibilità.
4. Le quantità pertinenziali sono così determinate:
 - **residenza:** ogni alloggio con SL inferiore/uguale a mq 60,00 deve disporre di almeno un posto auto; con SL superiore a mq 60,00 deve disporre di almeno due posti auto. Tali quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica), nel caso in cui questi comportino un incremento delle unità immobiliari preesistenti, ma limitatamente alle sole nuove unità, comportando queste un sovraccarico urbanistico dell'area;
 - **attività industriali e artigianali, attività commerciali, attività direzionali, attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona, attività private di servizio:** ai soli fini della determinazione delle quantità minime di spazi di parcheggio stabilite dall'art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, il volume di un fabbricato è determinato moltiplicando la SL complessiva per l'altezza convenzionale di m 2,70, indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista. Ogni alloggio dell'imprenditore o di custodia, ove previsto, deve comunque disporre di almeno un posto auto. Dette quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica) e di modificazione della destinazione d'uso;
 - **attività ricettive, di ristorazione e di ristoro:** le attività ricettive devono disporre di almeno un posto auto per ogni camera e di almeno un posto auto per l'alloggio dell'imprenditore o di custodia, ove previsto. Le attività di ristorazione e di ristoro devono disporre di una superficie destinata a parcheggio non inferiore al 30% della SL complessiva; e comunque di almeno un posto auto. Dette quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica) e di modificazione della destinazione d'uso. *Gli esercizi ristorativi posti all'interno di strutture ricettive, ma aperti ad un pubblico anche diverso da quello ospite di queste ultime, devono garantire parcheggi pertinenziali, nella misura minima sopra definita, autonomi ed aggiuntivi rispetto alle quote connesse alle attività ricettive.*
5. Per gli interventi sugli edifici esistenti, qualora non sia dimostratamente possibile assicurare dette dotazioni minime per mancata disponibilità di spazi idonei sull'area di proprietà, le stesse

potranno essere soddisfatte assoggettando a vincolo pertinenziale altri immobili esterni al lotto oppure mediante la monetizzazione ~~con i criteri che saranno stabiliti con apposito regolamento comunale.~~

Articolo 1.24 - Volumi accessori o pertinenze

1. Per volumi accessori o pertinenze s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio, non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale che allo stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali ad esempio: box auto, ripostigli, legnaia, pensiline e deposito attrezzi da giardino.
2. I volumi accessori o pertinenze devono essere inquadrati architettonicamente in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento ed essere rifiniti decorosamente con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili. Le legnaie e i depositi attrezzi dovranno rispettare quanto indicato al co. 44 dell'art. 1.7.
3. Negli ambiti territoriali interni al perimetro del Tessuto urbano consolidato (TUC) come individuato dalle tavole del PdR è ammessa l'edificazione di fabbricati accessori di servizio, separati dagli edifici principali, ma a loro collegati, quali pertinenze, destinati all'uso di legnaia, *sauna, bagno turco, idromassaggio, gazebo*, serra e padiglione a servizio del giardino e/o dell'orto di pertinenza di edifici residenziali, e altri manufatti a questi assimilabili (manufatti per il gioco, per il ricovero di piccoli animali da compagnia, ecc...). La possibilità di realizzare legnaie, secondo le indicazioni del presente articolo, è estesa anche ai fabbricati di cui al successivo art. 4.31.
4. Nei Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione è ammessa la sola realizzazione di legnaie, purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei fabbricati del contesto.
5. (Omissis...)
6. (Omissis...)
7. Le *saune, i bagni turchi, gli idromassaggi, i gazebo, le serre* ed i padiglioni a servizio del giardino e/o dell'orto di pertinenza di edifici residenziali non possono disporre di SCOP superiore al 10% della SCOP del fabbricato di cui sono pertinenza e di altezza media interna superiore a m 2,30.
8. Gli altri manufatti accessori (manufatti per il gioco, per il ricovero di piccoli animali da compagnia, ecc...) non possono disporre di superficie superiore a mq 2,00 e altezza media interna superiore a m 2,30.
9. Dette costruzioni accessorie di servizio sono escluse dal computo della SL complessivamente consentita sul lotto edificabile, ma non devono in alcun modo permettere la permanenza costante di persone. L'edificazione delle costruzioni accessorie deve comunque avvenire nel rispetto delle vigenti disposizioni del Codice civile, del rapporto di verde profondo prescritto, nonché delle disposizioni generali afferenti alla salvaguardia della permeabilità della rete ecologica. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie qualora, nel medesimo lotto edificabile, sia rilevata la preesistenza di analoghe costruzioni accessorie.
10. Fatto salvo quanto previsto dal co. 44 dell'art. 1.7, tutte le costruzioni accessorie pertinentziali dovranno:
 - avere copertura a una o più falde inclinate e struttura portante prevalentemente in legno;
 - essere collocate preferibilmente in aderenza al fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza o in aderenza ad altri fabbricati esistenti nel lotto di proprietà;
 - essere collocate preferibilmente in posizione discosta dalla vista da spazi pubblici e risultare occultate da essenze vegetali;
 - essere realizzate in coerenza con i caratteri compositivi del fabbricato principale e con finiture esterne che ne assicurino il decoro.
11. ~~bis~~ Le pensiline, tettoie realizzate su un solo fronte, aperte su tre lati, che non sporgano per più di 5 mt. a servizio dei locali ricettivi e di ristorazione.
11. *bis* I titoli abilitativi per la realizzazione di nuove costruzioni accessorie devono acquisire il preventivo parere favorevole vincolante della Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, che dovrà in particolare valutare la loro compatibilità dal punto di vista architettonico e dell'inserimento paesaggistico.
12. *Non è ammesso il collegamento diretto fra le superfici lorde e le superfici accessorie relative a cantine e spa/aree relax.*

(Omissis...)

Articolo 1.26 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

(Omissis...)

3. **Infrastrutture della viabilità:** oltre a quanto graficamente individuato dal PGT, devono essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada e dal Regolamento Viario dell'Assessorato ai Lavori Pubblici e Viabilità della Provincia di Brescia. In tali fasce, *che ai sensi delle Norme in vigore costituiscono le aree preferenziali per gli interventi di potenziamento e adeguamento delle infrastrutture viarie*, non è consentita alcuna nuova edificazione, né fuori terra, né sotto terra ad esclusione degli adeguamenti stradali, della realizzazione di piste ciclo-pedonali e pertinenze stradali e di parcheggi pubblici o asserviti all'uso pubblico. All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento sono quelle previste dal PGT. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/92).

(Omissis...)

Articolo 1.30 – Obiettivi quantitativi e temporali del PGT ed incentivazione premiale

1. In tutte le aree del tessuto urbano consolidato ed in tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal DdP, ad eccezione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale *o in base a progetti diversi di iniziativa del Comune*, è ammessa l'edificabilità esclusivamente ai fini turistico-ricettivi, in applicazione degli indici e dei parametri delle rispettive Norme di zona. L'edificazione *ex novo* di destinazioni diverse da quella turistico ricettiva è ammessa solo a mezzo dei meccanismi di incentivazione premiale di cui ai successivi commi, salvo quanto previsto ai successivi commi 9 e 10 del presente articolo.

(Omissis...)

7. (Registro premiale d'incentivazione degli interventi edilizi ed urbanistici) L'Ente comunale, al fine di attuare il processo d'incentivazione premiale degli interventi edilizi ed urbanistici a carattere turistico ricettivo descritto, nonché il "bonus" per l'abitazione principale per i residenti di cui al precedente comma 6 ha istituito il registro premiale di incentivazione degli interventi edilizi ed urbanistici (RPI) con DCC n. 23 del 19/05/2017. Attraverso tale registro, l'Ente comunale regola la concessione delle premialità ammesse sotto forma di diritti edificatori ed esercita un costante e specifico monitoraggio del consumo di suolo compiuto e della volumetria costruita nel TUC. I diritti edificatori sono concessi:
 - a) per costruire abitazioni principali dei residenti;
 - b) in ragione di interventi edilizi che prevedano nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione e riqualificazione di edifici esistenti, volti a realizzare strutture a destinazione ricettiva alberghiera e non alberghiera (tipologia 1, 2 e 3);
 - c) *a compensazione di cessioni di immobili al Comune da parte di privati proprietari e/o di interventi relativi ad opere pubbliche realizzate da attuatori privati;*i diritti edificatori di cui alla lettera a) sono attribuiti da apposita convenzione, in cui dovrà essere imposto al fabbricato il vincolo di destinazione ad "abitazione principale per residenti", con verifica dei requisiti soggettivi dei richiedenti. I criteri e le modalità d'individuazione dei soggetti idonei ad ottenere l'attribuzione di detti diritti edificatori, i termini e le condizioni del vincolo, nonché la disciplina degli avvicendamenti di detti diritti e di quanto edificato in forza degli stessi, saranno determinati con apposito successivo regolamento comunale. I diritti edificatori di cui alla lettera b) possono essere utilizzati per realizzare nuovi edifici ovvero per ampliare quelli esistenti, da localizzare negli ambiti di potenziale trasformazione individuati dal DdP o nelle specifiche zone compatibili individuate dal PdR. L'utilizzo deve avvenire nel rispetto degli indici di edificabilità massima, delle destinazioni d'uso ammesse e delle altre prescrizioni urbanistiche riferite all'ambito d'intervento; è ammessa invece la possibilità di deroga alle regole che

stabiliscono il rapporto tra destinazione d'uso principale e destinazione d'uso complementare. I diritti edificatori di cui alla lettera b) sono rappresentati da un certificato, sono utilizzabili e trasferibili in modo unitario o frazionato. I criteri e le modalità di attribuzione, nonché la disciplina dei diritti e dei certificati che li dimostrano, sono determinati da apposito Regolamento comunale approvato con DCC n. 23 del 19/05/2017. Tutti i diritti premiali formalmente acquisiti dai richiedenti potranno essere utilizzati una sola volta, per la realizzazione delle destinazioni d'uso consentite. La concessione di diritti premiali non potrà mai superare, come già sopra ricordato, la quantità di consumo di suolo programmata dal DdP nel quinquennio e l'edificabilità massima realizzabile in ciascun ambito di potenziale trasformazione individuato. Ugualmente, la concessione di diritti premiali non potrà mai superare l'edificabilità massima programmata dal Piano nel quinquennio, declinata nelle singole zone territoriali individuate come vocate. L'Amministrazione comunale esercita pertanto un costante specifico monitoraggio (almeno biennale) degli interventi relativi alle attività turistico ricettive realizzate, del consumo di suolo compiuto, dell'edificabilità eseguita nel T.U.C. e conseguentemente dei diritti premiali concessi e successivamente utilizzati, determinando la rimanenza di quelli concedibili nel quinquennio.

8. Nel rispetto dei disposti di cui al precedente comma 1, in tutti gli ambiti edificabili del territorio comunale, ~~ad eccezione dei Centri Storici (Nuclei di Antica Formazione)~~, è *concesso un volume ammesso un ampliamento* una tantum fino a 600 mc in aggiunta alla potenzialità edificatoria massima computata in applicazione degli indici di zona, nei seguenti casi:

- *per i mappali (o raggruppamento di mappali), aventi una superficie di almeno 500 mq, che hanno già espresso la loro volumetria;*
- per edifici esistenti insistenti su lotti saturi;
- per gli immobili regolarmente autorizzati che abbiano utilizzato tutta la potenzialità edificatoria disponibile;
- per gli immobili in fase di realizzazione, regolarmente autorizzati, non ancora completati che abbiano utilizzato tutta la potenzialità edificatoria disponibile.

Tale possibilità è sempre subordinata al parere vincolante della Commissione per il paesaggio, che potrà eventualmente sancire l'inapplicabilità della presente norma generale in relazione ai singoli casi.

Le concessioni incrementalì una tantum sopra definite possono essere eventualmente cumulabili a seconda delle fattispecie e delle casistiche.

(Omissis...)

11. *Gli interventi di cambio d'uso di immobili esistenti e regolarmente assentiti non sono soggetti ai meccanismi di cui ai precedenti commi dal 2 al 7 del presente articolo, ma sono subordinati al rispetto delle relative norme di zona o ambito.*

12. *Nel caso di interventi di carattere e interesse pubblico, secondo specifiche esigenze, la Giunta comunale può motivatamente derogare al Regolamento di cui ai precedenti commi dal 5 al 7 del presente articolo.*

Modifiche e rettifiche alle Norme puntuali degli Ambiti di Trasformazione

Al netto delle modifiche già novellate nel corso del presente documento relative alla modifica di alcuni Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, la presente variante apporta ulteriori modifiche alle schede di progetto degli AdT correlate all'ulteriore obiettivo di variante di definire gli indici territoriali e fondiari di tutti gli ambiti del territorio comunale in funzione della SL invece che del volume. In ragione dell'ulteriore obiettivo delle politiche territoriali di ottimizzare la risorsa suolo già impegnata dalle previsioni di Piano vigenti, gli indici così trasformati vengono arrotondati per eccesso.

Parimenti, con la variante si procede alla correzione di un refuso del testo di alcune schede di progetto degli AdT relativo al rinvio errato allo standard di qualità aggiuntivo, richiamo intertestuale riferito ad una previgente versione del testo.

Rinviando per completezza alle schede di progetto integrate nelle NTA di variante (aggiornate anche per quel che attiene all'estratto catastale assunto), si riportano in questa sede, in forma comparata - dove il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (~~Abe123~~), mentre il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abe123*) - ai fini illustrativi, gli indici urbanistici degli ambiti non già analizzati in precedenza nel corso del presente documento.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2

Indici urbanistici

- ST indicativa: 12.090,55 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ *0,20 mq/mq*;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~2.421,15~~ *2.418,11* mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~6.045,28~~ *6.891,61* mc.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3

Indici urbanistici

- ST indicativa: 5.159,02mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ *0,20 mq/mq*;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~905,09~~ *1.031,80* mq;

- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~2.579,51~~ 2.940,64 mc.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4

Indici urbanistici

- ST indicativa: 3.402,15 mq ca.;
- H: 9,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~596,87~~ 680,43 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~1.701,08~~ 1.939,23 mc.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5

Indici urbanistici

ST indicativa: 11.243,70 mq ca.;

- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze da impianti di trasporto a fune: almeno 10,00 m;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~1.972,58~~ 2.248,74 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~5.621,85~~ 6.408,91 mc.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 9

Indici urbanistici

- ST indicativa: 108.834,43 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m; è ammessa la costruzione a confine previo formale accordo fra le proprietà;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze da impianti di trasporto a fune: almeno 10,00 m;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~49.093,76~~ 21.766,89 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~54.417,22~~ 62.035,63 mc.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 11

Indici urbanistici

- ST indicativa: 8.715,76 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m; è ammessa la costruzione a confine previo formale accordo fra le proprietà;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~4.529,08~~ 1.743,15 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~4.357,88~~ 4.967,98 mc.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 14

Indici urbanistici

- ST indicativa: 4.675,34 mq ca.;

- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m; è ammessa la costruzione a confine previo formale accordo fra le proprietà;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~820,24~~ 935,07 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~2.337,67~~ 2.664,94 mc.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 15

Indici urbanistici

- ST indicativa: 3.261,24 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori, *fino ad un massimo di 14,00 m*, potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze da impianti di trasporto a fune: almeno 10,00 m;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~572,15~~ 652,25 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~1.630,62~~ 1.858,91 mc.

Modifiche e rettifiche alle Norme generali di zona

Le modifiche che seguono intervengono puntualmente nelle norme generali di zona al fine di perfezionare il progetto di Piano riferito a specifici ambiti del mosaico territoriale locale, perseguendo la finalità comune di agevolare l'attuazione degli obiettivi di sviluppo e ottimizzazione del territorio costruito nel rispetto della struttura consolidata dello strumento urbanistico comunale. Anche in questi caso, le modifiche apportate non stravolgono i contenuti del testo vigente, ma si basano sulle considerazioni derivate dall'applicazione dei disposti nel corso degli anni.

Come anticipato in disamina delle schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione, anche le norme delle singole categorie degli ambiti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole sono oggetto di trasformazione degli indici edificatori vigenti in favore dei valori di SL massima ammissibile come segue, precisando anche in questa sede che, per la comparazione dei valori in gioco, il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (~~Abe123~~) mentre il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abc123*).

Sp 1 – Istruzione: densità fondiaria non superiore a ~~2,00 mc/mq~~ *0,67 mq/mq*.

Sp 2 – Attrezzature civiche: densità fondiaria non superiore a ~~2,00 mc/mq~~ *0,67 mq/mq*.

Sp 3 – Servizi di edilizia sociale: densità fondiaria non superiore a ~~2,00 mc/mq~~ *0,67 mq/mq*.

Sp 5 – Servizi sportivi: densità fondiaria non superiore a ~~1,80 mc/mq~~ *0,60 mq/mq*.

Sp 6 – Servizi ricreativi, sottocategoria V: densità fondiaria non superiore a ~~0,50 mc/mq~~ *0,17 mq/mq*.

Sp 6 – Servizi ricreativi, sottocategoria TU: densità fondiaria non superiore a ~~1,00 mc/mq~~ *0,34 mq/mq*.

Sp 7 – Servizi per il trasporto: densità fondiaria non superiore a ~~1,50 mc/mq~~ *0,50 mq/mq*.

Sp 8 – Servizi tecnologici: densità fondiaria non superiore a ~~1,00 mc/mq~~ *0,34 mq/mq*.

Zone B1.3 – DF: ~~1,50 mc/mq~~ *0,50 mq/mq*.

Zone B1.4 – DF: ~~1,00 mc/mq~~ *0,34 mq/mq*.

Zone B2.1 – DF: ~~1,50 mc/mq~~ *0,50 mq/mq*.

Zone B2.2 – DF: ~~2,00 mc/mq~~ *0,67 mq/mq*.

Zone B3 – DF: ~~2,00 mc/mq~~ *0,67 mq/mq*.

Zone B4 – DF: ~~1,50 mc/mq~~ *0,50 mq/mq*.

Zone BD1 – DF: ~~2,00 mc/mq~~ *0,67 mq/mq*.

Zone D1: ~~2,40 mc/mq~~ *0,85 mq/mq*.

Zone D2: ~~2,00 mc/mq~~ *0,67 mq/mq*.

Zone E1: ~~0,01 mc/mq~~ *0,0034 mq/mq* (Rc: ~~0,02~~ *0,05* mq/mq).

Per la modifica all'indice della zona E2 si rimanda a quanto evidenziato in seguito, in ragione di ulteriori variazioni al testo vigente.

In relazione alle ulteriori modifiche puntuali apportate al testo delle norme di zona vigenti si evidenzia quanto segue.

La modifica apportata all'articolo 4.4 delle NTA del PdR nasce dall'esigenza di consentire il fisiologico sviluppo ed adeguamento delle realtà insediative attuate secondo una pianificazione attuativa e, oggi, assimilabili al normale contesto consolidato.

La modifica apportata all'articolo 4.22 delle NTA del PdR tiene conto delle specifiche necessità intrinseche delle attività fulcrali dell'economia dalignese, ovvero quelle turistico-alberghiere, in un'ottica di ottimizzazione delle risorse attivabili per ciascun'impresa insediata o insediabile.

L'integrazione a specificazione dell'articolo 4.30 delle NTA del PdR è tesa a chiarire la modalità attuativa prefigurata entro le ZAT con l'assunzione della zona attrezzature ed insediamenti turistici definita a livello sovraordinato dal Parco Regionale dell'Adamello.

L'integrazione dell'articolo 4.31 delle NTA del PdR è volta alla salvaguardia ed al controllo delle attività di manutenzione e recupero coerente degli edifici rurali montani, nel rispetto delle peculiarità del contesto di inserimento e della tradizione edilizia che testimoniano.

L'integrazione del corpus normativo del PdR con l'articolo 4.31bis, parimenti, viene introdotto al fine di permettere l'ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente in ambito extraurbano, in modo da soddisfare le eventuali esigenze abitative e ricettive puntuali.

Per completezza espositiva si riportano dunque a seguire i disposti oggetto di modifica e non già estrapolati in precedenza, secondo la consueta forma comparata, dove il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (~~Abe123~~) mentre il testo introdotto ex novo è riportato in corsivo blu (*Abe123*).

PARTE QUARTA – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

(Omissis...)

Articolo 4.4 – Ambiti interessati da Piani e Programmi Attuativi

1. Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un Piano Attuativo già approvato o per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Tali ambiti sono specificamente individuati nelle tavole grafiche del PdR; nel caso il PdR non individuasse graficamente alcuni ambiti riconducibili alla fattispecie di cui al precedente inciso, si intendono comunque applicati i contenuti del presente articolo. In ogni caso, ai fini dell'applicazione del PGT, i contenuti e le previsioni vigenti di cui ai Piani Attuativi convenzionati (e loro varianti) si intendono prevalenti rispetto alla loro rappresentazione nelle cartografie di Piano.

2. Nelle zone di cui al comma precedente, i cui interventi sono in corso di esecuzione, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal Piano Attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L. 1150/1942 e ss. mm. e ii. e dell'art. 46 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

3. ~~Dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche e/o ad obblighi convenzionali assolti si intendono riconfermati i contenuti, le norme, gli indici ed i parametri urbanistici della convenzione urbanistica e del Piano Attuativo in base ai quali è avvenuta la realizzazione degli stessi, ovvero dello strumento urbanistico in vigore al momento della stipula della convenzione urbanistica. Dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche, per tali aree, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione e assolti gli obblighi convenzionali, si applicano le norme generali degli ambiti consolidati in cui sono inserite.~~

(Omissis...)

Articolo 4.24 - Ambiti agricoli e di interesse naturalistico e paesaggistico: norma generale

1. Il PGT identifica con tali ambiti le aree in cui è ammessa la destinazione agricola, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss .mm. e ii. Gli ambiti sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:

- Zona E3 “Ambiti rurali/naturali di tutela dell’abitato”;
- Zona E2 “Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo”;
- Zona E1 “Ambiti agro-silvo-pastorali”;
- Ambiti fluviali di fondovalle.

2. Negli ambiti di cui al precedente comma 1 è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell’azienda agricola. L’edificazione, ove ammessa e/o regolata in base alle prescrizioni di cui ai successivi articoli, è consentita esclusivamente ai soggetti di cui al comma 1 dell’art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia. E’ vietata, in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola, la realizzazione di recinzioni permanenti. Sono consentite le recinzioni a carattere provvisorio, con rete elettrificata o meno, per il contenimento degli animali al pascolo o per allevamenti o acclimatazione della selvaggina; tali recinzioni dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo. E’ comunque sempre vietato l’uso del filo spinato. All’esterno degli edifici a carattere abitativo e per quelli produttivi legati all’azienda agricola è ammessa la recinzione con siepe o con staccionata in legno di altezza non superiore a 1,50 m, anche mascherata con siepe, limitatamente all’area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell’attività o dell’abitazione. Tale delimitazione non potrà artificiosamente essere ampliata. Dovrà comunque essere sempre garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica.

3. Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, condutture e servizi a rete anche interrati, attrezzature ed infrastrutture di interesse pubblico o generale anche non previste dal PGT, rimodellazione/bonifica di aree che migliorino/completino l’assetto generale del contesto sono ammessi, senza preventiva approvazione di variante al PGT, solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, di livello comunale o sovracomunale, secondo le previsioni e nei limiti della legislazione vigente.

4. Ogni intervento edilizio e/o di trasformazione del territorio all’interno degli ambiti ove è ammessa l’attività agricola è sottoposto al parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio. Fatte salve le indicazioni specifiche per gli edifici rurali e montani di cui al successivo art. 4.31, sono sempre consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione degli edifici a destinazione agricola esistenti in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola.

5. Per gli interventi edilizi ammessi nelle varie zone agricole devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- **Dc**: 10,00 m e pari almeno alla metà dell’altezza dell’edificio più alto prospiciente. E’ ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
- **Ds**: non inferiore a m 10,00, comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale
- **De**: non inferiore all’altezza della parete più alta e comunque almeno a m 10,00.

6. E’ ammesso l’impianto di nuove aziende rurali, secondo le prescrizioni, le indicazioni e le limitazioni di cui ai successivi articoli delle presenti Norme, qualora i terreni componenti l’azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.. Le superfici di tali terreni devono essere ricomprese per almeno il 60% all’interno del territorio comunale di Ponte di Legno; i restanti devono essere ubicati comunque in Comuni confinanti con Ponte di Legno. L’asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti. *Il conteggio delle aree ai fini edificatori si computa applicando gli indici delle zone in cui avverrà l’edificazione, anche sui Comuni limitrofi.*

(Omissis...)

Articolo 4.30 – ZAT – Zona attrezzature ed insediamenti turistici

1. Con gli ambiti di cui al presente articolo, il PGT recepisce e disciplina le zone di cui all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adamello, approvate con Deliberazione di Giunta Regionale n. 7/21201 del 24/03/2005 e pubblicate sul BURL n. 100, 3° supplemento straordinario, del 22/04/2005.

2. Ai sensi del comma 1 dell'art. 23 delle NTA del PTC del Parco Regionale dell'Adamello, le zone di cui al presente articolo (ZAT) sono destinate al mantenimento, allo sviluppo, al nuovo insediamento di attrezzature, edifici ed impianti per il turismo e dei servizi connessi a tale settore, compresi gli ambiti per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale funzionali all'attrattività turistica di livello sovralocale ed allo sviluppo socio-economico della realtà dalignese.

3. In osservanza ai disposti sovraordinati, il PGT pianifica i territori ricompresi entro le ZAT individuate dal Parco attraverso previsioni puntuali del DdP, del PdS e del PdR congruenti con i contenuti di cui all'art. 23 delle NTA del PTC. Le previsioni entro le aree di cui al presente articolo si attuano nel rispetto degli obiettivi e dei limiti quantitativi quinquennali di cui all'art. 1.30 delle presenti Norme.

A prescindere dall'atto di Piano di riferimento, gli elaborati cartografici del PdR individuano e numerano ogni singola zona di cui al presente articolo. All'interno di tali perimetri è possibile procedere alla predisposizione di progetti in variante al PTC del Parco.

4. Le previsioni puntuali dei diversi atti di PGT stabiliscono, entro le ZAT, secondo la zonizzazione di dettaglio dello strumento urbanistico comunale, modalità attuative, destinazioni, dotazioni, cessioni, pesi insediativi, indici, parametri, obblighi, oneri e tutto quanto funzionale allo sviluppo e/o al mantenimento delle aree. *Qualora non diversamente sancito dal progetto di Piano, le aree ricomprese nelle ZAT si attuano mediante SUAP.*

5. Ad eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, gli interventi edilizi presso gli ambiti di cui al presente articolo sono sempre subordinati al parere vincolante dell'ente Parco.

Articolo 4.31 – Edifici rurali e montani

1. Si tratta di edifici rurali montani (malghe, baite e baitelli, casere, roccoli, ecc...) e relative pertinenze compresi in ambiti di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico. Il Piano ha individuato, mediante specifica indagine rappresentata negli elaborati R.b.05 "Schedatura degli edifici rurali montani" e R.b.06 "Localizzazione degli edifici rurali montani", tali edificazioni rurali montane; l'insieme di tali immobili, che presentano un'identità storico-culturale unitaria e origine dell'impianto in prevalenza antecedente alla prima levatura dell'I.G.M., è qualificato di interesse storico e paesaggistico.

2. Considerata la vastità del patrimonio, l'indagine effettuata potrebbe avere erroneamente omissi manufatti esistenti; pertanto il proprietario di un edificio rurale montano non rilevato nelle predette schede potrà chiederne l'integrazione consegnando, in contraddittorio con l'Ufficio tecnico comunale, approfondita documentazione, anche di tipo storico, idonea a illustrare il manufatto, le sue origini, dimensioni e caratteristiche architettoniche.

3. Le disposizioni seguenti si applicano a tutti gli edifici e/o complessi rurali, classificati ai sensi del presente articolo ed individuati nelle schede e nelle tavole grafiche di cui al precedente comma 1 del presente articolo; si specifica che, nel caso di discordanza, le schede analitiche sono di norma prevalenti rispetto alle cartografie di riferimento, queste ultime aventi mera funzione di supporto alla localizzazione degli immobili; restano comunque salve le disposizioni di cui al successivo punto 4.31.2, comma 2, del presente articolo.

4. Nella scheda relativa a ciascuno edificio rurale è descritta la localizzazione e la planimetria, desunta dalle mappe catastali; la destinazione d'uso prevalente; le caratteristiche strutturali e materiche; la qualità storico-architettonica e il valore paesaggistico; l'accessibilità; eventuali elementi e manufatti di interesse storico, artistico e paesaggistico significativi, che costituiscono elementi caratteristici dell'architettura rurale montana; eventuali usi impropri degli immobili. Nella stessa scheda è stato descritto il grado di alterazione architettonica dell'edificio, di sue eventuali parti complementari e delle aree esterne; il grado di conservazione edilizia dell'edificio, di sue eventuali parti complementari e delle aree esterne; è stata identificata la presenza di vincoli e di tutele sull'area; un'immagine fotografica documenta l'immobile.

5. Sulla base delle risultanze di detta indagine sono state redatte le norme seguenti, che disciplinano le modalità d'intervento relative agli edifici rurali montani.

6. *Ai fini della conservazione del patrimonio edilizio rurale è consentita la ricomposizione edilizia dei ruderi secondo i seguenti criteri:*

- *dovrà essere rispettata la sagoma planimetrica ed altimetrica preesistente rilevabile da elementi oggettivi riscontrabili in luogo;*
- *le caratteristiche tipologiche e dimensionali degli elementi architettonici dovranno essere coerenti con quanto esistente in edifici analoghi nella zona circostante;*
- *nelle ipotesi di non possibilità di riscontro in loco delle dimensioni dell'edificio preesistente per quanto concerne le altezze, è consentita la ricostruzione del piano terra con le altezze abitabili di mt. 2,40 e del piano sottotetto mansardato con impostazione della linea di gronda a mt. 1,50 dall'estradosso del solaio del piano sottotetto in corrispondenza al filo interno del muro perimetrale;*
- *la tipologia delle coperture dovrà essere a due falde escludendo qualsiasi tipo di abbaino e con una pendenza del 30/35%;*
- *dovrà essere presentato atto unilaterale d'obbligo come da schema deliberato dalla Amministrazione Comunale nel quale il proprietario e/o avente diritto si impegna per se, per familiari, affittuari, visitatori.*

(Omissis...)

Articolo 4.31 bis – Edifici esistenti negli ambiti agricoli non adibiti ad uso agricolo

1. *La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo, diversi da quelli di cui al precedente articolo 4.31, edificati anteriormente alla data del 12/06/1980 (entrata in vigore della Legge Regionale n. 93/1980 "Norme in materia di edificazione in zona agricola"), nelle singole zone in cui è ammessa la destinazione extraurbana ed agricola prevista dal Piano delle Regole.*

2. *La dismissione dall'uso agricolo, ove non comprovabile con atti documentali, può essere testimoniata con autocertificazione. La dichiarazione mendace o incompleta comporterà la decadenza di ogni titolo abilitativo rilasciato e la richiesta di risarcimento da parte della Pubblica Amministrazione per l'attività inutilmente svolta.*

3. *Possono essere oggetto della presente disciplina solamente i fabbricati con superficie utile superiore a 25 mq legalmente edificati o assentiti o riportati in mappa storica o, in caso di edifici di epoca remota per i quali non si necessitava di alcuna licenza o autorizzazione edilizia, deve essere identificato con evidenza l'originario perimetro dell'edificio, mediante idonea documentazione storica, catastale, di rilievo e di ricognizione fotografica. I manufatti con superficie utile inferiore a 25 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.*

4. *Sono invece esclusi dalla presente normativa gli edifici posti in zona inaccessibile o per i quali il recupero per le destinazioni ammesse comporti la realizzazione di nuovi tratti viari superiori a 500 metri.*

5. *Destinazioni d'uso ammesse: agricola (ad esclusione degli allevamenti intensivi e non intensivi), residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, attività turistico-ricettive (ad esclusione di motel, campeggi e villaggi turistici) e ricettive-ristorative, uffici privati e studi professionali, centri di ricerca.*

6. *Destinazioni d'uso non ammesse: attività produttive ed attività terziarie diverse da quelle ammesse.*

7. *E' ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti, per una sola volta e per tutta la validità del Piano delle Regole, come di seguito specificato:*

- *per gli edifici con superficie utile fino a 100,00 mq, l'ampliamento massimo è fissato nel 20% della stessa;*
- *per gli edifici con superficie utile superiore a 100,00 mq ed inferiore a 200,00 mq, l'ampliamento massimo è fissato nel 15% della stessa;*
- *per gli edifici con superficie utile superiore a 200,00 mq, l'ampliamento massimo è fissato nel 10% della stessa.*

8. *Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, devono contenere le modalità di realizzazione, sistemazione e futura manutenzione della viabilità d'accesso, dello smaltimento dei rifiuti, dell'approvvigionamento idrico, degli scarichi dei liquami reflui e delle altre reti tecnologiche necessarie, che di norma saranno a carico dei proprietari. Il progetto, e la relativa convenzione o atto d'obbligo, dovrà garantire idonee soluzioni per il riscaldamento e la produzione dell'energia elettrica necessaria alla nuova destinazione ed impegni per lo sgombero della neve sulla viabilità d'accesso.*

9. *Gli interventi edilizi ammissibili (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed ampliamento come previsto dal precedente comma 7), che dovranno garantire soluzioni architettoniche ed uso dei materiali consoni alle caratteristiche dei luoghi e conformi alle tradizioni costruttive locali, sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il paesaggio. E' ammessa la realizzazione di recinzioni secondo le indicazioni del comma 2 del precedente art. 4.24. Salvo quanto diversamente*

sancito dalle singole norme di zona, è ammessa la realizzazione di piani completamente interrati purché l'ingombro degli stessi non ecceda la sagoma fuori terra dell'edificio esistente o di progetto.

10. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT con destinazione produttiva è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso insediata. Nel caso di riconversione funzionale alle destinazioni d'uso sopra ammesse, sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo.

11. Non sono ammessi sopralzi, fatto salvo il caso di recupero a scopi abitativi del sottotetto esistente ai sensi della vigente legislazione in materia e delle presenti norme; in caso di ampliamento, l'altezza massima degli edifici non potrà superare quella esistente.

12. Ove non diversamente specificato, le indicazioni del presente articolo sono prevalenti su eventuali norme contrastanti delle singole zone urbanistiche ove il presente articolo è applicabile ai sensi del precedente comma 1.

13. Nelle aree di stretta pertinenza degli edifici esistenti a destinazione residenziale è ammessa la realizzazione di accessori alla residenza purché gli stessi non si configurino come manufatti fuori terra e non alterino la percezione complessiva del contesto paesistico di riferimento. E' ammessa inoltre la realizzazione di piscine completamente interrate di superfici non superiore a 50 mq, gazebo e pergolati nel limite del 10% della SCOP esistente del fabbricato residenziale principale. Tali interventi sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il paesaggio.

Aggiornamento dei riferimenti a norme e leggi vigenti

Si è infine proceduto a verificare ed aggiornare i riferimenti alle norme ed alle leggi vigenti in materia urbanistico-edilizia intervenendo, in particolare ai punti sottonotati (cfr. NTA di variante comparate).

- *Articolo 1.7 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi*
- *Articolo 1.8 - Definizione delle tipologie di intervento*
- *Articolo 1.9 - Norma particolare per le riconversioni funzionali*
- *Articolo 1.16 - Modalità di attuazione del PGT*
- *Articolo 1.25 - Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali*
- *Articolo 1.28 - Norme generali per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor*
- *Articolo 3.9 - Norme per le singole categorie di attrezzature*
- *Articolo 4.8 – Zona A - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione*
- *Articolo 4.31 – Edifici rurali e montani*

Bilancio urbanistico parziale delle modifiche di perfezionamento al corpus normativo di Piano

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

Le modifiche non influiscono sul dimensionamento di Piano in virtù dei contenuti dell'art. 1.30 delle NTA.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le modifiche non influiscono sulla dotazione/fabbisogno di standard urbanistici.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

Le modifiche non influiscono sulle previsioni di consumo di suolo del PGT vigente.

Bilancio ecologico del suolo: 0

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	0	0

Modifica 14 (recepimento sentenze e altre modifiche legate a diritti pregressi)

Modifiche alle cartografie operative di Piano: si rinvia a quanto anticipato in disamina dell'istanza 6 e alle cartografie operative del PdR variato.

Modifiche alle NTA vigenti: nessuna.

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano: nessuna.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: nessuna.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo: nessuna.

Bilancio ecologico del suolo: 0

<i>Dimensionamento</i>	<i>Servizi pubblici</i>	<i>Consumo di suolo</i>	<i>Bilancio ecologico</i>
0	0	0	0

QUADRO SINOTTICO DELLE MODIFICHE D’UFFICIO

<i>Modifica</i>	<i>Azzonamento</i>	<i>NTA</i>
1	Riduzione e suddivisione dell’AdT 1.	Coerenziazione della norma in funzione della riduzione areale e della suddivisione dell’ambito.
2	Riduzione dell’AdT 8.	C.s.
3	Riduzione dell’AdT 10.	C.s.
4	Riduzione dell’AdT 12.	C.s.
5	Adeguamento del perimetro dell’AdT 13.	C.s.
6	Introduzione dell’AdT 16.	Predisposizione della relativa scheda di progetto.
7	Aggiornamento dello stato di attuazione di previsioni previgenti e individuazione di apposito CSNP per la valorizzazione di immobili comunali.	Predisposizione della normativa particolareggiata per il CSNP 3.
8	Individuazione di apposito CSNP per la valorizzazione di immobili comunali.	Predisposizione della normativa particolareggiata per il CSNP 1.
9	Individuazione di apposito CSNP per la valorizzazione di immobili comunali.	Predisposizione della normativa particolareggiata per il CSNP 2.
10	Individuazione di due CSNP per il trasferimento di potenzialità edificatorie su immobili comunali da permutare con immobili privati ricompresi in ambiti funzionali al completamento del polo sportivo comunale.	Predisposizione della normativa particolareggiata per i CSNP 4a e 4b.
11	Individuazione di dettaglio di un tracciato stradale a collegamento di via Fiume con la località Acquaseria già indicato sommariamente nella cartografia operativa del PGT previgente.	/
12	Aggiornamento dei contenuti in overlay.	/
13	/	Altre specificazioni, rettifiche e aggiornamenti vari nel testo delle norme generali di Piano e di zona senza incidenza sul progetto del PGT, ma con finalità di miglior operatività delle NTA.
14	Modifica di azzonamento dell’Hotel Dolomiti in base a sentenza del TAR.	/

BILANCIO URBANISTICO DELLA VARIANTE

Nel tabulato a seguire si riepiloga la computazione del bilancio urbanistico delle modifiche puntuali introdotte.

<i>Modifica</i>	<i>Dimensionamento</i> <i>(abitanti teorici)</i>	<i>Servizi pubblici</i> <i>(mq)</i>	<i>Consumo di suolo</i> <i>(mq)</i>	<i>Bilancio ecologico</i> <i>(mq)</i>
A	0	0	-2.702,00	-2.702,00
B	0	0	0	0
C	0	0	0	0
D	0	0	0	0
E	0	0	0	0
1	0	0	-164,43	-164,43
2	0	0	-1.403,00	-1.403,00
3	0	0	0	0
4	0	0	-504,00	-504,00
5	0	0	0	0
6	0	0	+5.742,95	+5.742,95
7	0	0	+1.830,00	+1.830,00
8	0	0	0	0
9	0	0	0	0
10	0	0	0	0
11	0	0	0	0
12	0	0	0	0
13	0	0	0	0
Totale	0	0	+2.799,52	+2.799,52

Con inerenza alle singole subvarianti introdotte, nel complesso la variante in oggetto:

- non modifica le previsioni insediative teoriche del PGT vigente in virtù dei disposti di norma – immutati – inerenti il dimensionamento massimo di Piano;
- non modifica la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale prevista dal PdS vigente;
- incrementa le previsioni di consumo di suolo del PGT vigente per un valore pari a circa 2.799,52 mq, per un bilancio ecologico del suolo positivo di pari misura.

Quanto sopra riportato con inerenza al consumo di suolo ed al relativo bilancio ecologico è il valore puntualmente ricavato confrontando i dati delle modifiche operate con la variante allo stato di fatto delle previsioni vigenti, peraltro in funzione dei dati catastali, come puntualmente evidenziato nel corso della presente relazione, in coerenza con l'impostazione dello strumento urbanistico vigente.

Al fine di sancire la legittimità dei contenuti di variante, però, è necessario svolgere opportune riflessioni.

La variante comporta tecnicamente l'erosione di territorio agricolo per una superficie di circa 2.799,52 mq, definendo in linea teorica un bilancio ecologico dei suoli complessivo positivo per un valore uguale.

Tenuto conto di ciò, appare necessario verificare la coerenza delle proposte di variante con le norme vigenti in materia di consumo di suolo, specificando che **la presente variante opera nella fase transitoria prevista dall'articolo 5, comma 4, della LR 31/2014**. L'articolo 5, comma 4, della poc'anzi richiamata LR 31/2014, definendo la c.d. "fase transitoria" relativa all'adeguamento alla medesima legge regionale degli strumenti pianificatori sovraordinati (PTR e PTCP), prevede che *"(...) Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della L.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera b), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge (...)".*

Analizzando i documenti del PGT originario (vigente all'entrata in vigore della legge regionale di primo riferimento in materia di consumo di suolo) e di quello vigente alla data di avvio del presente provvedimento, si è provveduto a verificare quale fosse la quota di suolo urbanizzabile che il Comune può legittimamente prevedere ai sensi del comma 4 dell'art. 5 della LR 31/2014.

Richiamati i contenuti della principale disciplina vigente in Regione Lombardia in materia di consumo di suolo, ed in particolare la Legge Regionale 31/2014, la Legge Regionale 12/2005 e ss. mm. e ii. (in particolare l'articolo 10, comma 1, lettera e-bis, aggiunta dall'articolo 3, comma 1, della LR 31/2014) ed i *Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014*, si è presa a riferimento la documentazione del PGT vigente al 2 dicembre 2014 e si è provveduto a redigere la relativa carta del consumo di suolo (elementi dello stato di fatto e di diritto) in applicazione dei predetti Criteri regionali. Si è così definito lo stato delle previsioni di consumo di suolo al T0.

Parimenti si è redatta la medesima elaborazione relativamente alla situazione urbanistica vigente alla data di avvio della presente variante (stato delle previsioni di consumo di suolo al T1), nonché quella rappresentativa dello stato delle previsioni complessive della presente variante (stato delle previsioni di consumo di suolo al T2).

Ricordando che la presente variante opera entro le fattispecie di cui all'articolo 5, comma 4, della LR 31/2014, si riportano i testi di riferimenti assunti per le elaborazioni de caso, in aderenza alla prassi consolidata sul territorio regionale e provinciale.

Legge Regionale 12/2005 e ss. mm. e ii.

Articolo 10, comma 1, lettera e-bis (lettera aggiunta dall'articolo 3, comma 1, della LR 31/2014)

(Il piano delle regole) ...individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b-bis), numero 5), la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante del PGT che prevede consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di suolo (...)

Legge Regionale 31/2014

Articolo 2

Art. 2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)

1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'articolo 5, comma 3, i comuni definiscono:

a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;

b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;

d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;

e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;

e-bis) rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e

ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.

1-bis. Al fine di perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana e territoriale, il Piano territoriale regionale (PTR) definisce specifici criteri riguardanti, in particolare, le caratteristiche delle aree della rigenerazione, nonché le strategie, gli strumenti e le modalità di attuazione alle diverse scale regionale, d'area vasta e comunale, nel rispetto delle previsioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi degli articoli 143, comma 9, e 145, comma 3, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

2. Il Piano territoriale regionale (PTR) precisa le modalità di determinazione e quantificazione degli indici che misurano il consumo di suolo, validi per tutto il territorio regionale, disaggrega, acquisito il parere delle province e della città metropolitana da rendersi entro trenta giorni dalla richiesta, i territori delle stesse in ambiti omogenei, in dipendenza dell'intensità del corrispondente processo urbanizzativo ed esprime i conseguenti criteri, indirizzi e linee tecniche da applicarsi negli strumenti di governo del territorio per contenere il consumo di suolo.

3. In applicazione dei criteri, indirizzi e linee tecniche di cui al comma 2, gli strumenti comunali di governo del territorio prevedono consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il documento di piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate, prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali. Sono comunque garantite le misure compensative di riqualificazione urbana previste dal piano dei servizi. In ogni caso, gli strumenti comunali di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo del suolo sino a che non siano state del tutto attuate le previsioni di espansione e trasformazione vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

4. La Giunta regionale, con deliberazione da approvare entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentita la competente commissione consiliare, definisce i criteri di individuazione degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo di cui alla presente legge.

Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 (approvato da Consiglio regionale con deliberazione n. XI/411 del 19/12/2018) “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”

Capitolo 4 “Criteri per la Carta del consumo di suolo del PGT”

4.1 Criteri generali

Ai sensi dell'art. 3, comma 1 lettera k della l.r. 31/2014, il progetto di integrazione del PTR detta i criteri per la redazione della Carta del consumo di suolo ai fini sia dell'attuazione a livello comunale della politica di riduzione del consumo di suolo, che della formazione di una base conoscitiva uniforme indispensabile per la gestione e il monitoraggio della politica suddetta e del Piano regionale.

*Nel rispetto dell'obiettivo regionale prioritario di ridurre il consumo di suolo e, fatta salva la restituzione al SIT regionale di un livello minimo di informazioni necessarie al monitoraggio del consumo di suolo (“**superficie urbanizzata**”, “**superficie urbanizzabile**”, “**superficie agricola o naturale**”, le tre voci devono coprire l'intero territorio comunale, a cui si sovrappongono le “aree della rigenerazione”), ogni Comune può integrare i contenuti della Carta del consumo di suolo per*

meglio rappresentare le proprie specificità territoriali anche in considerazione di ulteriori specificazioni e criteri forniti dai PTCP e/o dal Piano territoriale metropolitano e da studi e approfondimenti di scala locale.

Data la natura e il numero delle informazioni da restituire, gli elementi di carattere quantitativo e qualitativo della Carta del consumo di suolo sono rappresentati su una o più cartografie da elaborare almeno alla scala 1:10.000. In esse devono essere rappresentati lo stato di fatto e quello di diritto dei suoli desunti dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale e la sintesi degli elementi relativi al “grado di utilizzo dei suoli agricoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche”. Alla scala 1:10.000 l'unità minima di rilevamento dovrebbe avere uno sviluppo areale di almeno 1.600 m² (pari a una superficie cartografica di 16 mm²). (Nota: le soglie dimensionali minime di rappresentabilità sono quelle adottate dalla banca dati DUSAF.)

La Carta del consumo di suolo è corredata altresì da una relazione che riporta i dati quantitativi e gli elementi descrittivi necessari.

La relazione contiene anche:

- ***il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della l.r.31/14 (2 dicembre 2014), dimostrato anche con l'ausilio di apposite cartografie di confronto tra il consumo di suolo al 2 dicembre 2014 e quello risultante a seguito dell'adeguamento del PGT alla l.r. 31/2014;***
- ***il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo ai sensi della lett. c) comma 1 art. 2 l.r. 31/14 e della lett. b ter) comma 2 articolo 8 della l.r. 12/05, necessario ai fini dell'applicazione di quanto previsto dal comma 1 art. 5 della l.r. 12/05 (Osservatorio permanente della programmazione territoriale);***
- ***la verifica del bilancio ecologico del suolo** di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della l.r. 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale. Tale verifica deve essere condotta anche nei casi di deliberazione del Consiglio Comunale che, pur incidendo sull'assetto urbanistico comunale, non costituiscono formalmente una variante al PGT, come nel caso di cui al comma 15 art. 9 della l.r. 12/05 o della deliberazione ai sensi dell'art. 95-bis della l.r. 12/05. In tali casi si potrà procedere alla necessaria verifica del bilancio ecologico del suolo e alle conseguenti azioni di suo rispetto anche in occasione della prima variante generale al PGT effettuata ai sensi dell'articolo 13 della l.r. 12/05. Non sono comunque soggette alla verifica del bilancio ecologico del suolo:*
 - *a realizzazione di piste ciclabili o percorsi per la mobilità dolce, ovunque collocate;*
 - *l'adeguamento della sede stradale esistente per la realizzazione, in sede o in affiancamento, di piste ciclabili o comunque di percorsi per la mobilità dolce;*
 - *l'adeguamento funzionale per la sicurezza della circolazione, di aste viarie di scala comunale, se tese al raggiungimento delle dimensioni previste dalla legislazione corrente in tema di circolazione stradale;*
 - *l'adeguamento funzionale di intersezioni viarie (ad esempio per la realizzazione di rotatorie in sostituzione di altre intersezioni a raso), se contenute entro una superficie massima del nuovo ingombro di 1.000 mq;*
 - *la realizzazione di servizi essenziali non derogabili, quali ad esempio l'ampliamento di Cimiteri esistenti o la realizzazione di nuovi Cimiteri sulla base di previsioni del Piano Regolatore Cimiteriale, anche se approvato dopo l'entrata in vigore della l.r. 31/14.*

La Carta del consumo di suolo costituisce parte integrante del PGT e viene aggiornata ad ogni variante degli atti costituenti il PGT che preveda consumo di suolo, “e costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo”.

4.2 Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto

Oltre agli elementi richiesti espressamente dalla norma (“la superficie agricola, ..., le aree dismesse, da bonificare, degradate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana” - lett. e bis) art. 10 della l.r.12/05), devono essere altresì rappresentati: la superficie urbanizzata, la superficie urbanizzabile, la superficie agricola o naturale e il suolo libero nel suo complesso, agricolo e non, esterno e interno al territorio urbanizzato.

Rispetto allo stato di fatto e di diritto, l'intero territorio comunale deve essere classificato secondo le tre macro voci “superficie urbanizzata”, “superficie urbanizzabile”, “superficie agricola o naturale” (con relative sottoclassi e dati quantitativi riportati in forma tabellare).

A queste si sovrappongono, se presenti, le “aree della rigenerazione”.

Nello specifico si definiscono:

*1) **SUPERFICIE URBANIZZATA**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli (nota: gli insediamenti agricoli che vengono recuperati a fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola sono classificabili come superficie urbanizzata) e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato.*

Nella superficie urbanizzata rientrano:

*a) **le superfici edificate** (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) **ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario**, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati (nota: i permessi di costruire convenzionati sono da equiparare ai piani attuativi approvati ai sensi dell'art. 14, comma 1bis, l.r.12/05) alla data di adozione della variante di PGT;*

*b) **le superfici edificate** (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) **per attrezzature pubbliche o private** (ivi compresi i centri sportivi, pur se connotati da limitati indici di copertura degli edifici esistenti. Nel caso di attrezzature sportive private, tipo golf, che possono presupporre l'utilizzo edificatorio per funzioni di servizio all'attività sportiva, può essere computata nella superficie urbanizzata la sola superficie fondiaria effettivamente edificata), **di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli** (ancorché non totalmente impermeabilizzate), **le attrezzature cimiteriali** (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), **i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici**, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;*

*c) **le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e, se esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo “area stradale” del DBT** (nota: per i Comuni non dotati di DBT, il calcolo della superficie interessata dalle strade dovrà essere calcolato considerando le strade di larghezza maggiore a 5 m);*

d) le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo (nota: i lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro) alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT (nota: i Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio, possono classificare come "superficie urbanizzata" anche lotti liberi/aree verdi pubbliche o di uso pubblico, di soglie dimensionali inferiori alle soglie indicate dal PTR);

e) il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie, le autostrade, le tangenziali e i relativi svincoli deve essere considerato il sedime delle infrastrutture e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, aree di servizio, piazzole di sosta, ecc...), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria non rientrano nella superficie urbanizzata;

f) le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti;

g) le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.

Sono da ricomprendersi nella superficie urbanizzata anche le aree libere sulle quali sia stato approvato il progetto esecutivo di opera pubblica di cui all'art. 23 del Dlgs 50/2016, ovvero altro livello di progettazione che abbia già prodotto procedura di gara per l'affidamento dei lavori di esecuzione delle opere pubbliche ovvero abbia già dato avvio alle procedure espropriative di cui allo stesso art. 23 del Dlgs 50/2016, oppure quelle aree libere per le quali sia stato rilasciato il Permesso di costruire o titolo ad esso equipollente.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.r. 31/14;

2. le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane;

3. le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole.

4. Le eventuali porzioni di superficie urbanizzata non soggette al rispetto del bilancio ecologico ai sensi dei presenti criteri e del comma 4 art. 5 della L.r. 31/14 (ampliamento di attività economiche già esistenti nonché varianti di cui all'articolo 97 della L.r. 12/2005, c.d. SUAP in variante al PGT).

Con specifico atto regionale, potranno essere ridefinite le modalità con cui individuare la superficie dei lotti liberi e delle aree verdi pubbliche o di uso pubblico da considerare nella superficie urbanizzata in funzione delle classi dimensionali dei Comuni.

2) **SUPERFICIE URBANIZZABILE**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:

a) gli **Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero** (nota: se gli Ambiti di trasformazione ricadono in parte su superficie urbanizzata e in parte su suolo libero, nel conteggio della superficie urbanizzabile rientra la sola parte che interessa questo ultimo) previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane (nota: nella compilazione della carta del consumo di suolo, i comuni che hanno previsto nel loro PGT “l’indifferenza funzionale” potranno attribuire la funzione prevalente in considerazione del progetto di assetto del territorio e dei fabbisogni stimati), escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;

b) le **aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole**, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT (nota: i Comuni, in rapporto all’assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all’interno delle superfici urbanizzabili anche aree soggette a pianificazione attuativa di dimensioni inferiori rispettivamente a 5.000 m² o a 2.500 m²), nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo. Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT, nonché le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT.

c) le **aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole**, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT (nota: i Comuni, in rapporto all’assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all’interno delle superfici urbanizzabili anche aree edificabili tramite titolo edilizio diretto di dimensioni inferiori rispettivamente a 5.000 m² o a 2.500 m²), nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo;

d) le **aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo** (nota: le aree per nuovi servizi si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro) **alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione** quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto;

e) le **aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo** (nota: le aree per nuovi servizi si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro) **alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione** quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, **di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT** (nota: i

Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree per nuovi servizi di dimensioni inferiori rispettivamente a 5.000 m² o a 2.500 m²);

f) le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale;

2. le porzioni di superficie urbanizzabile interessate da Ambiti di trasformazione suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.

Con specifico atto regionale, potranno essere ridefinite le modalità con cui individuare la superficie dei lotti liberi (aree soggette a pianificazione attuativa, edificabili tramite titolo edilizio diretto e per nuovi servizi), da considerare nella superficie urbanizzabile in funzione delle classi dimensionali dei Comuni.

*3) **Superficie agricola o naturale**, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.*

Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie libera non urbanizzabile, anche dopo la loro realizzazione.

*4) **Aree della rigenerazione**, ossia le aree su "superficie urbanizzata" o su "superficie urbanizzabile" o su "superficie agricola o naturale" che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:*

a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico (nota: ex art. 97bis, comma 3 della l.r. 12/05);

b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;

c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;

d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06;

e) aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);

f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;

g) gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.

Le Aree della rigenerazione individuate conformemente ai criteri di cui sopra dovranno essere classificate, ai fini della loro rigenerazione anche mediante il supporto di puntuali valutazioni di carattere tecnico ed economico secondo le seguenti condizioni omogenee:

a) aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest'ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;

b) aree che in considerazione della specifica collocazione territoriale, situazione ambientale e caratteristiche precipue, anche in seguito alle modificate condizioni del contesto urbanistico non risultano mostrare condizioni adeguate alla loro rigenerazione edilizia, affacciando piuttosto un'opportunità di ricostruzione di ecosistemi e rinaturalizzazione dell'ambiente, anche con finalità di ricomposizione del paesaggio rurale e rimboschimento.

Si evidenzia che per le finalità connesse alla presente variante, le elaborazioni allegate al procedimento in oggetto per farne parte integrante e sostanziale riportano quanto di specifico interesse per la fase transitoria e, in particolare, per la verifica del bilancio ecologico del suolo.

Funzionalmente alla redazione delle elaborazioni necessarie, data la sussidiarietà delle norme e la scalarità dei contenuti e delle definizioni di cui ai testi di riferimento, per le analisi necessarie alla corretta composizione del mosaico territoriale di merito si prendono a riferimento le indicazioni dettate dalla Regione attraverso i propri Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo. Ciò in relazione al dettaglio dei relativi contenuti ed in virtù del fatto che quanto ivi espresso non palesa contraddizioni intrinseche rispetto alle emanazioni di legge vigenti (LR 12/2005 e LR 31/2014) che possano determinare una coerenza generale di fondo dei contenuti e delle finalità dei testi, per quanto a volte forse sottintese e bisognose di interpretazione.

In ordine al testo di riferimento, si ritiene necessario, *in primis*, pragmatizzarne i contenuti procedendo ad una sistematizzazione coerenziale degli elementi, delle specificazioni e delle condizioni espresse al punto 4.2 dei Criteri suddetti.

Con specifico riferimento ai contenuti del punto 4.2 (“Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto”) dei richiamati Criteri, le elaborazioni devono tener conto dello stato delle aree al c.d. “T0”, ovvero della situazione urbanistica al 2 dicembre 2014; ciò consente, fra il resto, di verificare il bilancio ecologico complessivo stimato; infatti, come detto, ai sensi del comma 4 dell'articolo 5 della LR 31/2014 - come modificato dall'articolo 2, comma 1, lettera g), della LR 16/2017 -, fino all'adeguamento di cui al comma 3 (come sopra visto) e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo (cfr. LR 12/2005, art. 8, c. 2, l. b-ter. e LR 31/2014, art. 3, c. 1, l. h) i Comuni possono approvare varianti generali o parziali del DdP e piani attuativi in variante al DdP assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1 della LR 31/2014, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/2014 oppure del primo PGT, se entrato in vigore successivamente a tale data.

Dunque, come detto, lo strumento urbanistico comunale vigente di riferimento del Comune di Ponte di Legno per le elaborazioni riferite al T0 è, per tutti gli atti di Piano, il PGT originario. Si assume pertanto tale strumento (aggiornato in base allo stato di attuazione alla data di riferimento) per la rappresentazione dello stato del consumo di suolo al T0, in applicazione dei contenuti dei Criteri regionali di riferimento, che vengono utilizzati per la lettura delle previsioni del PGT e la loro pedissequa traduzione nelle casistiche contemplate dal punto 4.2 dei Criteri medesimi. In base ai contenuti dei Criteri regionali di riferimento (punto 4.2), per la verifica del B.E.S. è necessario suddividere l'intero ambito amministrativo comunale nelle tre tipologie di base previste (superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile, superficie agricola o naturale). Procedendo con il medesimo approccio è possibile verificare lo stato delle previsioni di consumo di suolo degli ulteriori stadi della pianificazione qui presi a riferimento (T1 e T2) e definire dunque il B.E.S. al fine di verificare l'aderenza dei contenuti di variante alle norme vigenti in materia.

Lo stato delle computazioni operate, ai tre stadi sopra introdotti, è il seguente.

T0: periodo iniziale di riferimento (stato di attuazione delle previsioni al 02/12/2014)

Superficie urbanizzata (S.U.ta)	=	1.944.789,37 mq
Superficie urbanizzabile (S.U.le)	=	941.830,04 mq
Superficie agricola o naturale (S.A.N.)	=	98.338.955,36 mq

T1 = stato di attuazione delle previsioni alla data di avvio del procedimento di variante

Superficie urbanizzata (S.U.ta)	=	1.942.752,97 mq
Superficie urbanizzabile (S.U.le)	=	939.098,09 mq
Superficie agricola o naturale (S.A.N.)	=	98.343.723,72 mq

T2 = previsioni di variante

Superficie urbanizzata (S.U.ta)	=	1.942.751,97 mq
Superficie urbanizzabile (S.U.le)	=	941.916,79 mq
Superficie agricola o naturale (S.A.N.)	=	98.340.905,79 mq

Per la determinazione delle distinte tipologie di aree funzionali alla computazione del consumo di suolo si richiama altresì, in particolare, quanto svolto in sede di approvazione della II variante al PGT di Ponte di Legno, in contraddittorio al parere di compatibilità con il PTCP di Brescia, specificando tuttavia che le computazioni qui effettuate tengono conto dell'analisi territoriale generale operata con metodo GIS in seguito a trasposizione e perfezionamento delle cartografie operative di Piano.

Il computo del B.E.S. per effetto dei valori ricavati e sopra riportati è il seguente.

Periodo di riferimento: T0-T1

$$\text{B.E.S. T0-T1} = (\text{S.U.ta T1} + \text{S.U.le T1}) - (\text{S.U.ta T0} + \text{S.U.le T0}) = \text{-4.768,35 mq}$$

Periodo di riferimento: T1-T2

$$\text{B.E.S. T1-T2} = (\text{S.U.ta T2} + \text{S.U.le T2}) - (\text{S.U.ta T1} + \text{S.U.le T1}) = \text{+2.817,70 mq}$$

Periodo di riferimento: T0-T2

$$\text{B.E.S. T0-T2} = (\text{S.U.ta T2} + \text{S.U.le T2}) - (\text{S.U.ta T0} + \text{S.U.le T0}) = \text{-1.950,65 mq}$$

Rispetto a quanto computato, si assume che la legge regionale di riferimento non preclude, in fase transitoria, la possibilità di dar corso a varianti anche in riduzione del consumo di suolo previgente.

Si ricorda infatti che la soglia a cui riferire il calcolo del bilancio ecologico del suolo, come espressamente riportato nel comma 4 dell'art. 5 della LR 31/2014, è la "data di entrata in vigore della presente legge", ovvero il 02/12/2014.

Pertanto, a prescindere dalle variazioni puntuali sul B.E.S. precedentemente computate e relative al cambio delle previsioni operate dalla presente variante rispetto al T1 (ovvero al PGT vigente alla data di avvio del presente procedimento), il valore di riferimento effettivo per il bilancio ecologico del suolo è quello del periodo T0-T2, che definisce un B.E.S. negativo pari a -1.950,65 mq.

ELENCO ELABORATI

Per effetto della variante, il compendio documentale del PGT viene modificato, aggiornato e integrato come di seguito riportato.

DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE REGOLE

- *P.b.01-S.a.01-R.a.01 Relazione generale di variante*
- *P.b.02-S.a.02-R.a.02 Norme Tecniche di Attuazione*

DOCUMENTO DI PIANO

- *P.a.01.a Inquadramento territoriale e ortofotografia (1:15.000)*
- *P.a.02 Piano Territoriale della Regione Lombardia: estratti delle tavole*
- *P.a.03 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Brescia: estratti delle tavole*
- *P.a.04.e Pianificazione d'area vigente (1:5.000)*
- *P.a.05 Le reti ecologiche: regionale (RER) e provinciale (REP)*
- *P.b.01.a Il sistema fisico-naturale (1:15.000)*
- *P.b.02.a Il sistema dell'agricoltura e dell'antropizzazione culturale (1:15.000)*
- *P.b.03.a Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano (1:15.000)*
- *P.b.04.b Uso del suolo (1:5.000)*
- *P.b.04.i Uso del suolo (1:5.000)*
- *P.b.04.j Uso del suolo (1:5.000)*
- *P.b.04.k Uso del suolo (1:5.000)*
- *P.b.04.l Uso del suolo (1:5.000)*
- *P.b.04.m Uso del suolo (1:5.000)*
- *P.b.04.n Uso del suolo (1:5.000)*
- ~~*P.b.05.b Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente (1:5.000)*~~
- ~~*P.b.05.i Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente (1:5.000)*~~
- ~~*P.b.05.j Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente (1:5.000)*~~
- ~~*P.b.05.k Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente (1:5.000)*~~
- ~~*P.b.05.l Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente (1:5.000)*~~
- ~~*P.b.05.m Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente (1:5.000)*~~
- ~~*P.b.05.n Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente (1:5.000)*~~
- *P.b.06.a Individuazione del sistema commerciale ed alberghiero (1:2.000)*
- ~~*P.b.07.b Localizzazione delle istanze e dei suggerimenti (1:5.000)*~~
- ~~*P.b.07.i Localizzazione delle istanze e dei suggerimenti (1:5.000)*~~
- ~~*P.b.07.j Localizzazione delle istanze e dei suggerimenti (1:5.000)*~~
- ~~*P.b.07.k Localizzazione delle istanze e dei suggerimenti (1:5.000)*~~
- ~~*P.b.07.l Localizzazione delle istanze e dei suggerimenti (1:5.000)*~~
- ~~*P.b.07.m Localizzazione delle istanze e dei suggerimenti (1:5.000)*~~
- ~~*P.b.07.n Localizzazione delle istanze e dei suggerimenti (1:5.000)*~~

- *P.b.07 Individuazione delle istanze cartografabili e delle modifiche cartografiche (1:5.000)*
- *P.b.08.a Esposizione dei versanti (1:15.000)*
- *P.b.09.a Acclività (1:15.000)*

- ~~• *P.f.01.b Vincoli amministrativi (1:5.000)*~~
- ~~• *P.f.01.i Vincoli amministrativi (1:5.000)*~~
- ~~• *P.f.01.j Vincoli amministrativi (1:5.000)*~~
- ~~• *P.f.01.k Vincoli amministrativi (1:5.000)*~~
- ~~• *P.f.01.l Vincoli amministrativi (1:5.000)*~~
- ~~• *P.f.01.m Vincoli amministrativi (1:5.000)*~~
- ~~• *P.f.01.n Vincoli amministrativi (1:5.000)*~~
- ~~• *P.f.02.a Vincoli paesaggistici e storici (1:15.000)*~~
- ~~• *P.f.02.e Vincoli paesaggistici e storici (1:5.000)*~~
- *P.f.01.a Vincoli amministrativi (1:5.000)*
- *P.f.01.b Vincoli amministrativi (1:5.000)*
- *P.f.01.c Vincoli amministrativi (1:5.000)*
- *P.f.01.d Vincoli amministrativi (1:5.000)*
- *P.f.01.e Vincoli amministrativi (1:5.000)*
- *P.f.01.f Vincoli amministrativi (1:5.000)*
- *P.f.01.g Vincoli amministrativi (1:5.000)*
- *P.f.02.a Vincoli paesaggistici e storici (1:15.000)*
- *P.f.02.b Vincoli paesaggistici e storici (1:5.000)*
- *P.f.02.c Vincoli paesaggistici e storici (1:5.000)*
- *P.f.02.d Vincoli paesaggistici e storici (1:5.000)*
- *P.f.02.e Vincoli paesaggistici e storici (1:5.000)*
- *P.f.02.f Vincoli paesaggistici e storici (1:5.000)*
- *P.f.02.g Vincoli paesaggistici e storici (1:5.000)*

- ~~• *P.b.01 Relazione del Documento di Piano*~~
- ~~• *P.b.02 Indirizzi del Documento di Piano – Ambiti di Trasformazione – Individuazione e disposizioni attuative*~~
- ~~• *P.b.05.e Tavola riassuntiva delle previsioni di piano (1:5.000)*~~
- ~~• *P.b.06.e Consumo di suolo esogeno ed endogeno (1:5.000)*~~
- ~~• *P.b.07 Consumo di suolo esogeno ed endogeno*~~
- *P.b.03 La Rete Ecologica Comunale (REC)*
- *P.b.04.a Individuazione della Rete Ecologica Comunale (REC) (1:15.000)*
- *P.b.05.a Progetto di Piano (1:5.000)*
- *P.b.05.b Progetto di Piano (1:5.000)*
- *P.b.05.c Progetto di Piano (1:5.000)*
- *P.b.05.d Progetto di Piano (1:5.000)*
- *P.b.05.e Progetto di Piano (1:5.000)*
- *P.b.05.f Progetto di Piano (1:5.000)*
- *P.b.05.g Progetto di Piano (1:5.000)*
- *P.b.06.a-R.e.01.a Carta del consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto – Stato delle previsioni al T0 (1:15.000)*
- *P.b.06.b-R.e.01.b Carta del consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto – Stato delle previsioni al T1 (1:15.000)*
- *P.b.06.c-R.e.01.c Carta del consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto – Stato delle previsioni al T2 (1:15.000)*
- *P.b.07.a-R.e.02.a Carta del consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto – Bilancio ecologico del suolo – Stralcio nord (1:5.000)*
- *P.b.07.b-R.e.02.b Carta del consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto – Bilancio ecologico del suolo – Stralcio sud (1:5.000)*
- *P.b.07.c-d Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (1:5.000)*

- *P.b.07.e Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (1:5.000)*
- *P.e.01 Relazione paesistica*
- *P.e.02 Sistema fisico-naturale (1:15.000)*
- *P.e.03 Sistema dell'agricoltura e dell'antropizzazione culturale (1:15.000)*
- *P.e.04 Sistema delle permanenze storico-culturali (1:15.000)*
- *P.e.04-bis Elementi storici culturali (1:15.000)*
- *P.e.05 Sintesi delle sensibilità paesaggistiche (1:15.000)*
- *P.e.06 Unità del paesaggio di livello comunale (1:15.000)*

PIANO DEI SERVIZI

- *S.a.01 Relazione del Piano dei Servizi*
- *S.a.02 Norme Tecniche per il Governo del Piano dei Servizi*
- *S.b.01 Il sistema del trasporto pubblico locale - Individuazione linee e fermate*
- *S.b.02 Il sistema del trasporto pubblico locale - Analisi del livello qualitativo*
- *S.c.01.a Individuazione fognature (1:15.000)*
- *S.c.02.a Individuazione acquedotto (1:15.000)*
- *S.c.03.a Individuazione teleriscaldamento (1:15.000)*
- *S.c.04.a Individuazione illuminazione pubblica ed antenne (1:15.000)*
- *S.c.05.a Individuazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica (1:15.000)*
- *S.c.06.a Classificazione funzionale delle strade e fasce di rispetto (1:15.000)*
- *S.c.06.e Classificazione funzionale delle strade e fasce di rispetto (1:5.000)*
- *S.d.01.a (Ponte di Legno) - I servizi comunali esistenti e di progetto - Localizzazione, tipologia e bacino d'utenza (1:2.000)*
- *S.d.01.c (Pezzo) - I servizi comunali esistenti e di progetto - Localizzazione, tipologia e bacino d'utenza (1:2.000)*
- *S.d.01.g (Tonale) - I servizi comunali esistenti e di progetto - Localizzazione, tipologia e bacino d'utenza (1:2.000)*
- ~~*S.d.01.a I servizi comunali esistenti e di progetto - Localizzazione, tipologia e bacino d'utenza (1:5.000)*~~
- ~~*S.d.01.c I servizi comunali esistenti e di progetto - Localizzazione, tipologia e bacino d'utenza (1:5.000)*~~
- ~~*S.d.01.d I servizi comunali esistenti e di progetto - Localizzazione, tipologia e bacino d'utenza (1:5.000)*~~
- ~~*S.d.01.e I servizi comunali esistenti e di progetto - Localizzazione, tipologia e bacino d'utenza (1:5.000)*~~
- ~~*S.d.01.f I servizi comunali esistenti e di progetto - Localizzazione, tipologia e bacino d'utenza (1:5.000)*~~
- ~~*S.d.02.a I servizi comunali esistenti e di progetto - Proprietà pubbliche e aree da acquisire (1:5.000)*~~
- ~~*S.d.02.c I servizi comunali esistenti e di progetto - Proprietà pubbliche e aree da acquisire (1:5.000)*~~
- ~~*S.d.02.d I servizi comunali esistenti e di progetto - Proprietà pubbliche e aree da acquisire (1:5.000)*~~
- ~~*S.d.02.e I servizi comunali esistenti e di progetto - Proprietà pubbliche e aree da acquisire (1:5.000)*~~
- ~~*S.d.02.f I servizi comunali esistenti e di progetto - Proprietà pubbliche e aree da acquisire (1:5.000)*~~
- *S.d.01.a Servizi comunali esistenti e di progetto (1:5.000)*
- *S.d.01.b Servizi comunali esistenti e di progetto (1:5.000)*
- *S.d.01.c Servizi comunali esistenti e di progetto (1:5.000)*
- *S.d.02.a Servizi comunali esistenti e di progetto (1:2.000)*
- *S.d.02.b Servizi comunali esistenti e di progetto (1:2.000)*
- *S.d.02.c Servizi comunali esistenti e di progetto (1:2.000)*
- *S.d.02.d Servizi comunali esistenti e di progetto (1:2.000)*
- *S.d.02.e Servizi comunali esistenti e di progetto (1:2.000)*
- *S.d.02.f Servizi comunali esistenti e di progetto (1:2.000)*
- *S.d.02.g Servizi comunali esistenti e di progetto (1:2.000)*
- *S.d.02.h Servizi comunali esistenti e di progetto (1:2.000)*

- *S.d.03 Schede di rilevazione AM: servizi amministrativi*
- *S.d.04 Schede di rilevazione C: servizi per la cultura ed il tempo libero*
- *S.d.05 Schede di rilevazione I: servizi per l'istruzione*
- *S.d.06 Schede di rilevazione IM: impianti tecnologici*
- *S.d.07 Schede di rilevazione P: servizi per il trasporto*
- *S.d.08 Schede di rilevazione R: servizi religiosi*
- *S.d.09 Schede di rilevazione SA: servizi sanitari*
- *S.d.10 Schede di rilevazione SM: servizi militari*
- *S.d.11 Schede di rilevazione SO: servizi sociali*
- *S.d.12 Schede di rilevazione SP: servizi sportivi*
- *S.d.13 Schede di rilevazione ST: servizi tecnologici*
- *S.d.14 Schede di rilevazione TU: servizi per il turismo*
- *S.d.15 Schede di rilevazione V: servizi ricreativi*

IL PIANO DELLE REGOLE

- *R.a.01 Relazione del Piano delle Regole*
- *R.a.02 Norme di Attuazione*
- *R.b.01.a Soglie storiche. Ponte-Zoanno-Poia (1:1.000)*
- *R.b.01.b Soglie storiche. Pezzò-Precasaglio (1:1.000)*
- *R.b.02.a Livello di degrado. Ponte-Zoanno-Poia (1:1.000)*
- *R.b.02.b Livello di degrado. Pezzò-Precasaglio (1:1.000)*
- *R.b.03.a Valore. Ponte-Zoanno-Poia (1:1.000)*
- *R.b.03.b Valore. Pezzò-Precasaglio (1:1.000)*
- *R.b.03.a-bis Categorie di intervento. Ponte-Zoanno-Poia (1:1.000)*
- *R.b.03.b-bis Categorie di intervento. Pezzò-Precasaglio (1:1.000)*
- *R.b.04.a Uso del suolo. Ponte-Zoanno-Poia (1:1.000)*
- *R.b.04.b Uso del suolo. Pezzò-Precasaglio (1:1.000)*
- *R.b.05 Schedatura degli edifici rurali montani*
- *R.b.06.a Localizzazione degli edifici rurali montani (1:2.000)*
- *R.b.06.b Localizzazione degli edifici rurali montani (1:2.000)*
- *R.b.06.c Localizzazione degli edifici rurali montani (1:2.000)*
- *R.b.06.d Localizzazione degli edifici rurali montani (1:2.000)*
- *R.b.06.e Localizzazione degli edifici rurali montani (1:2.000)*
- *R.b.06.f Localizzazione degli edifici rurali montani (1:2.000)*
- *R.b.06.g Localizzazione degli edifici rurali montani (1:2.000)*
- *R.b.06.num Localizzazione degli edifici rurali montani (1:2.000)*
- *R.c.07 Numero di piani a monte (1:5.000)*
- *R.c.08 Numero di piani a valle (1:5.000)*
- *R.c.09 Tipologia edilizia e stato di conservazione (1:5.000)*
- *R.c.10 Destinazione d'uso del piano terra (1:5.000)*
- *R.c.11 Destinazione d'uso dei piani superiori (1:5.000)*
- *R.c.12 Indice fondiario per isolati (1:5.000)*
- *R.c.13 Rapporto di copertura per isolati (1:5.000)*
- *R.c.14 Indice di utilizzazione fondiaria per isolati (1:5.000)*
- ~~*R.d.15.b Regime dei suoli – Ambiti trasformati (1:5.000)*~~
- ~~*R.d.15.i Regime dei suoli – Ambiti trasformati (1:5.000)*~~

- ~~● R.d.15.j Regime dei suoli – Ambiti trasformati (1:5.000)~~
- ~~● R.d.15.k Regime dei suoli – Ambiti trasformati (1:5.000)~~
- ~~● R.d.15.l Regime dei suoli – Ambiti trasformati (1:5.000)~~
- ~~● R.d.15.m Regime dei suoli – Ambiti trasformati (1:5.000)~~
- ~~● R.d.15.n Regime dei suoli – Ambiti trasformati (1:5.000)~~
- ~~● R.d.16.a Regime dei suoli – Ambiti trasformati (1:2.000)~~
- ~~● R.d.16.b Regime dei suoli – Ambiti trasformati (1:2.000)~~
- ~~● R.d.16.c Regime dei suoli – Ambiti trasformati (1:2.000)~~
- ~~● R.d.16.d Regime dei suoli – Ambiti trasformati (1:2.000)~~
- ~~● R.d.16.e Regime dei suoli – Ambiti trasformati (1:2.000)~~
- ~~● R.d.16.f Regime dei suoli – Ambiti trasformati (1:2.000)~~
- ~~● R.d.16.g Regime dei suoli – Ambiti trasformati (1:2.000)~~
- R.d.15.a Regime dei suoli (1:5.000)
- R.d.15.b Regime dei suoli (1:5.000)
- R.d.15.c Regime dei suoli (1:5.000)
- R.d.15.d Regime dei suoli (1:5.000)
- R.d.15.e Regime dei suoli (1:5.000)
- R.d.15.f Regime dei suoli (1:5.000)
- R.d.15.g Regime dei suoli (1:5.000)
- R.d.16.a Regime dei suoli (1:2.000)
- R.d.16.b Regime dei suoli (1:2.000)
- R.d.16.c Regime dei suoli (1:2.000)
- R.d.16.d Regime dei suoli (1:2.000)
- R.d.16.e Regime dei suoli (1:2.000)

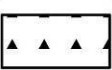
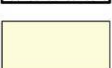
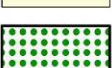
COMPONENTE GEOLOGICA

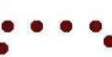
- Tavola 01a Carta geolitologica – Nord (1:10.000)
- Tavola 01b Carta geolitologica – Sud (1:10.000)
- Tavola 02a Carta geomorfologica (1:2.000)
- Tavola 02b Carta geomorfologica (1:2.000)
- Tavola 02c Carta geomorfologica (1:2.000)
- Tavola 02d Carta geomorfologica (1:2.000)
- Tavola 02e Carta geomorfologica (1:2.000)
- Tavola 02f Carta geomorfologica (1:2.000)
- Tavola 02g Carta geomorfologica (1:2.000)
- Tavola 02h Carta geomorfologica (1:2.000)
- Tavola 02i Carta geomorfologica (1:2.000)
- Tavola 03a Carta idrogeologica – Nord (1:10.000)
- Tavola 03b Carta idrogeologica – Sud (1:10.000)
- Tavola 04a Carta dei vincoli – Nord (1:10.000)
- Tavola 04b Carta dei vincoli – Sud (1:10.000)
- Tavola 05a Carta PSL – Nord (1:10.000)
- Tavola 05b Carta PSL – Sud (1:10.000)
- Tavola 06a Carta PAI-PGRA – Nord (1:10.000)
- Tavola 06b Carta PAI-PGRA – Sud (1:10.000)
- Tavola 07a Carta di sintesi – Nord (1:10.000)
- Tavola 07b Carta di sintesi – Sud (1:10.000)
- Tavola 07c Carta di sintesi (1:2.000)
- Tavola 07d Carta di sintesi (1:2.000)

- *Tavola 07e Carta di sintesi (1:2.000)*
- *Tavola 07f Carta di sintesi (1:2.000)*
- *Tavola 07g Carta di sintesi (1:2.000)*
- *Tavola 07h Carta di sintesi (1:2.000)*
- *Tavola 07i Carta di sintesi (1:2.000)*
- *Tavola 08a Carta di fattibilità – Nord (1:10.000)*
- *Tavola 08b Carta di fattibilità – Sud (1:10.000)*
- *Tavola 09a Carta di fattibilità (1:2.000)*
- *Tavola 09b Carta di fattibilità (1:2.000)*
- *Tavola 09c Carta di fattibilità (1:2.000)*
- *Tavola 09d Carta di fattibilità (1:2.000)*
- *Tavola 09e Carta di fattibilità (1:2.000)*
- *Tavola 09f Carta di fattibilità (1:2.000)*
- *Tavola 09g Carta di fattibilità (1:2.000)*
- *Allegato 01 Schede frane*
- *Allegato 02 Schede sorgenti e pozzi*
- *Allegato 03 Schede conoidi*
- *Documentazione fotografica*
- *Relazione geologica*

ALLEGATO 1

**Legende del PGT vigente per la lettura degli estratti
cartografici riportati nel presente documento**

-  Fascia rispetto da elettrodotti AT
-  Fascia rispetto da elettrodotti interrati
-  Fascia rispetto da impianti a fune
-  Fascia rispetto delle infrastrutture stradali
-  Viabilità pubblica
-  Viabilità pubblica interrata
-  Fascia rispetto cimiteriale
-  Aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile
-  Edifici rurali montani
-  Ambiti soggetti a convenzione urbanistica vigente
-  Interventi soggetti a convenzione urbanistica vigente
-  Previsioni del Documento di Piano
-  SIC ("IT2070013 Ghiacciaio dell'Adamello" - "IT2070001 Torbiere del Tonale")
-  ZPS ("IT2070401 Parco Naturale Adamello" - "IT2040044 Parco Nazionale dello Stelvio")
-  Territorio interessato dal Parco Nazionale dello Stelvio
-  Territorio interessato dal Parco Regionale dell'Adamello
-  SUAP
-  Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato
-  Zona attrezzature ed insediamenti turistici (ZAT)
-  Zona di iniziativa comunale (ZIC)
- Azzonamento**
-  Ambiti agro-silvo-pastorali
-  Ambiti fluviali di fondovalle
-  Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo
-  Ambiti rurali/naturali di tutela dell'abitato

-  Ambiti soggetti alla normativa del P.T.C. del Parco Regionale dell'Adamello
-  Ambiti urbani a destinazione commerciale e terziaria
-  Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva
-  Ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale
-  Ambiti urbani consolidati del versante
-  Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi insediativi/territoriali diversificati: sub-ambito 1
-  Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi insediativi/territoriali diversificati: sub-ambito 2
-  Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili
-  Ambiti urbani derivanti da pianificazione attuativa unitaria
-  Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto
-  Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
-  Sub-ambito 1: ambiti derivanti da pianificazione attuativa unitaria ovvero caratterizzati da complesso funzionale unitario
-  Sub-ambito 2: ambiti edificati dal valore paesistico intrinseco
-  Sub-ambito 3: ambiti di completamento ad alta densità edilizia
-  Sub-ambito 4: ambiti di completamento a media densità edilizia
-  Sub-ambito 5: aree aperte inedificate
-  Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici e nuclei d'antica formazione
-  Viabilità
-  Zone A - Riserve integrali
-  Zone B - Riserve generali orientate
-  Zone C - Aree di protezione
-  Zone D1 - Aree di promozione economica e sociale: aree urbane e nuclei frazionali
-  Zone prati terrazzati

Azzonamento Parco

- | | |
|---|--|
|  | Ambito per l'esercizio dello sci |
|  | Zona umida e torbiera |
|  | Zona umida e torbiera |
|  | Ambito per l'apertura di piste da sci |
|  | Zona di particolare rilevanza paesistico ambientale |
|  | Zona di riserva naturale parziale - Bio |
|  | Zona di riserva naturale parziale - MPBio |
|  | Zona prati terrazzati |
|  | Area dove valgono le norme generali del piano (detta bianca) |

ALLEGATO 2

**Legende del PGT variato per la lettura degli estratti
cartografici riportati nel presente documento**

-  Confine comunale
-  SIC
-  ZPS
-  Territorio ricompreso nel Parco Nazionale dello Stelvio
-  Territorio ricompreso nel Parco Regionale dell'Adamello
-  Zona di iniziativa comunale (ZIC)
-  Zona attrezzature ed insediamenti turistici (ZAT)
-  Fascia di rispetto da impianti a fune
-  Fascia di rispetto cimiteriale
-  Fascia di rispetto da zip-line
-  Fascia di rispetto delle infrastrutture stradali
-  Viabilità pubblica di progetto
-  Viabilità pubblica interrata di progetto
-  Fascia di rispetto degli elettrodotti interrati
-  Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
-  Previsioni del Documento di Piano
-  Aree soggette a convenzione urbanistica vigente
-  SUAP autorizzati e convenzionati
-  Ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato
-  Comparti soggetti a normativa particolareggiata (CSNP)
-  Perimetro del tessuto urbano consolidato
-  Edifici rurali montani
-  Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto
-  Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
-  Zona E1 - Ambiti agro-silvo-pastorali
-  Zona E2 - Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo
-  Zona E3 - Ambiti rurali/naturali di tutela dell'abitato
-  Zona A - Nuclei di Antica Formazione

Legenda del Piano delle Regole del PGT variato

REGIME DEI SUOLI – AMBITI TRASFORMATI (PT. 2)

-  Zona B1.1 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 1
-  Zona B1.2 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 2
-  Zona B1.3 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 3
-  Zona B1.4 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 4
-  Zona B1.5 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 5
-  Zona B2.1 - Ambiti urbani consolidati di interazione fra sistemi territoriali diversificati, sub-ambito 1
-  Zona B2.2 - Ambiti urbani consolidati di interazione fra sistemi territoriali diversificati, sub-ambito 2
-  Zona B3 - Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili
-  Zona B4 - Ambiti urbani consolidati del versante
-  Zona C1 - Ambiti urbani derivanti da pianificazione attuativa unitaria
-  Zona BD1 - Ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale
-  Zona D1 - Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva
-  Zona D2 - Ambiti urbani a destinazione commerciale e terziaria
-  Ambiti fluviali di fondovalle
-  Viabilità
-  (Parco Nazionale dello Stelvio) Zone A - Riserve integrali
-  (Parco Nazionale dello Stelvio) Zone B - Riserve generali orientate
-  (Parco Nazionale dello Stelvio) Zone C - Aree di protezione
-  (Parco Nazionale dello Stelvio) Zone D1
Aree di promozione economica e sociale: aree urbane e nuclei frazionali
-  (Parco Regionale dell'Adamello) Zona di particolare rilevanza paesistico-ambientale
-  (Parco Regionale dell'Adamello) Zona di riserva naturale parziale - Bio - Torbiere in parco naturale
-  (Parco Regionale dell'Adamello) Zona di riserva naturale parziale - MPBio
-  (Parco Regionale dell'Adamello) Zona umida
-  (Parco Regionale dell'Adamello) Zona prati terrazzati
-  (Parco Regionale dell'Adamello) Area dove valgono le norme generali del P.T.C. del Parco Regionale dell'Adamello (detta bianca)
-  (Parco Regionale dell'Adamello) Ambito per l'esercizio dello sci
-  (Parco Regionale dell'Adamello) Ambito per l'apertura di piste da sci

ALLEGATO 3

Decreto di vincolo culturale del giorno 8 febbraio 2024



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA

Vista la Costituzione della Repubblica italiana, e in particolare gli articoli 9, primo e secondo comma; 117, secondo comma, lettera s), e sesto comma;

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241, *Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*;

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, *Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*, e successive modifiche e integrazioni;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, *Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali*, e successive modifiche e integrazioni, di seguito *Ministero*;

Visto il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, *Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, e successive modifiche e integrazioni, d'ora in poi *Codice*;

Visto il Decreto Dirigenziale del Ministero 25 gennaio 2005, *Criteri e modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà delle persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*;

Visto l'articolo 6 del Decreto Legge 1 marzo 2021, n. 22, recante *Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri*, come convertito dalla Legge 22 aprile 2021, n. 55;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169, *Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*, e successive modifiche e integrazioni, e in particolare l'articolo 47 (d'ora in poi *Regolamento*);

Visto il Decreto del Segretario Generale del Ministero rep. n. 581 del 30 maggio 2023 di conferimento alla dott.ssa Francesca Furst dell'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di direzione del Segretariato Regionale del Ministero della cultura per la Lombardia, nell'ambito del Segretariato Generale, ai sensi dell'articolo 19, comma 5 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e s.m.i. e registrato dalla Corte dei Conti in data 14 giugno 2023 al n. 1865;

Visto il Decreto del Segretario Regionale per la Lombardia n. 8 del 9 febbraio 2023 con cui è stata individuata, ai sensi dell'articolo 47 del Regolamento, la composizione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia, formata dalla dott.ssa Francesca Furst, in qualità di Presidente, e dai componenti dott. Gabriele Barucca, arch. Emanuela Carpani, dott.ssa Emanuela Daffra, arch. Luca Rinaldi, prof.ssa Annalisa Rossi, arch. Giuseppe Stolfi;

Vista la nota prot. n. 138R/23 – CEI 441 Brescia del 5 settembre 2023, pervenuta il 5 ottobre 2023 e assunta agli atti il 6 ottobre 2023 con prot. n. 6855-A, con cui il Delegato Regionale per i Beni Culturali Ecclesiastici della Lombardia, per conto della Parrocchia di S. Lucia in Ponte di Legno (BS), ha chiesto la verifica dell'interesse culturale in relazione all'immobile denominato *Fabricato rurale*, sito in provincia di Brescia, comune di Ponte di Legno, località Pezzo, via Tognali snc, individuato al N.C.T. Foglio 20, particella 399; e al N.C.E.U. Foglio NCT/20, particella 399/subalterni 1-2-3-4.

Vista l'istruttoria trasmessa dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia (nel seguito *Soprintendenza ABAP Brescia*) con nota prot. n. 1303-P del 22 gennaio 2024, pervenuta e assunta agli atti in pari data con prot. n. 381-A;



MINISTERO
DELLA
CULTURA

COMUNE DI PONTE DI LEGNO
Comune di Ponte di Legno
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
FOTOPEC: sr-lom@pec.cultura.gov.it PEC: sr-lom@cultura.gov.it
www.lombardia.cultura.gov.it

E



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Visto il verbale della seduta della Commissione regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia del 25 gennaio 2024;

Vista la documentazione agli atti;

Ritenuto che l'immobile

Denominato	FABBRICATO RURALE
Provincia	BRESCIA
Comune	PONTE DI LEGNO
Località	PEZZO
Sito in	VIA TOGNALI snc
Censito al N.C.T.	Foglio 20, particella 399
Censito al N.C.E.U.	Foglio NCT/20, particella 399/subalterni 1-2-3-4

come dall'unito *Estratto di individuazione catastale*, rivesta interesse storico ai sensi dell'articolo 10 comma 1 e comma 4 lettera I), e dell'articolo 12 del *Codice*

DECRETA

l'immobile denominato *Fabbricato rurale*, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico ai sensi dell'articolo 10 comma 1 e comma 4 lettera I), e dell'articolo 12 del *Codice* per i motivi contenuti nell'allegata *Relazione storico artistica* e, come tale, è sottoposto a tutte le disposizioni in esso contenute.

La *Relazione storico artistica* (allegato A), la *Documentazione fotografica* (allegato B), l'*Estratto di individuazione catastale* (allegato C) fanno parte integrante del presente Decreto che verrà notificato, ai sensi dell'articolo 15, comma 1 del *Codice*, ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto, nonché al Comune di Ponte di Legno.

Il presente Decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente *Soprintendenza ABAP Brescia* ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente Decreto è ammesso ricorso amministrativo alla Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio del *Ministero*, ai sensi dell'articolo 16 del *Codice* entro 30 giorni dalla data di avvenuta notificazione dell'atto.

Avverso il presente Decreto è inoltre ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale territorialmente competente secondo le modalità di cui agli articoli 29 e seguenti del Decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione dell'atto.

Milano, 8 febbraio 2024

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
dott.ssa Francesca Furst
(firmato digitalmente)



MINISTERO
DELLA
CULTURA

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA
Palazzo Litta - Corso Magenta, 24 - 20123 Milano | tel. 02 802941
PEC: sr-lom@pec.cultura.gov.it PEO: sr-lom@cultura.gov.it
www.lombardia.cultura.gov.it



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Allegato A

PONTE DI LEGNO (BS) – FABBRICATO RURALE IN LOCALITA' PEZZO

Relazione storico artistica

Identificazione del bene	
Denominazione	FABBRICATO RURALE
Regione	LOMBARDIA
Provincia	BRESCIA
Comune	PONTE DI LEGNO
Indirizzo	VIA TOGNALI snc, località PEZZO
Natura	FABBRICATO

Foglio	Particella
20 N.C.T.	399
NCT/20 N.C.E.U.	399/subb. 1-2-3-4

Relazione storico artistica

Il *Fabbricato rurale* è inserito nel nucleo di antica formazione di Pezzo, località montana della Val Camonica, nelle vicinanze della *Chiesa Parrocchiale di Santa Lucia* (tutelata *ope legis* ai sensi della Parte Seconda del *Codice*) in un contesto a rischio archeologico.

L'ambito è una casa colonica poderale frutto dell'unione di un'unità abitativa e di un annesso rurale edificato su un terreno in forte pendenza. La porzione adibita a stalla e fienile è già presente nel Catasto Napoleonico del 1811 e nel Catasto Austriaco dell'anno 1852, ma per le sue caratteristiche è databile a un'epoca anteriore all'inizio del XVII secolo. Il corpo destinato a residenza è stato edificato successivamente rispetto alla masseria, dopo l'anno 1898, non essendo presente nel Catasto del Regno d'Italia e presumibilmente risale ai primi decenni del Novecento.

Il fabbricato, presenta uno sviluppo longitudinale su tre piani fuori terra, con livelli sfalsati a causa della pendenza del terreno su cui sorge. Tutte le aperture di forma regolare sono incorniciate e alcune sono fornite di davanzale e, al piano terra, di inferriata in ferro battuto. Il prospetto verso est presenta un oculo a livello del sottotetto, invece sul prospetto ovest al primo piano vi è un balcone con balaustra in ferro battuto. Sul fronte ovest è presente un ballatoio ligneo per l'accesso diretto al primo piano dalla strada a monte.

Gli elementi strutturali sono quelli tipici delle tradizioni costruttive rurali dell'epoca, con struttura portante perimetrale e di spina in muratura di pietra mista e intonaco a calce raso pietra con alcune porzioni rappezzate con malta cementizia. I solai intermedi e la copertura sono in legno, il manto è costituito da lastre di pietra locale. Internamente le pavimentazioni sono in legno e le pareti interne dei locali sono intonacate e tinteggiate. Le porte d'ingresso e gli infissi sono in legno.

Il fabbricato rappresenta un esempio ben conservato di architettura rurale di origine storica ed è al tempo stesso una testimonianza della cultura e dell'economia tradizionale dell'Alta Val Camonica.

Fonti essenziali: www.benitutelati.it

Responsabili istruttoria	arch. Camilla Rinaldi (funzionario architetto responsabile di zona – SABAP-BS)
	arch. Nicola Maria Rocco (funzionario architetto – SABAP-BS)
	dott.ssa Serena Rosa Solano (funzionario archeologo responsabile di zona – SABAP-BS)

Milano, 8 febbraio 2024

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
dott.ssa Francesca Furst
(firmato digitalmente)



SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA
Palazzo Litta - Corso Magenta, 24 - 20123 Milano | tel. 02 802941
PEC: sr-lom@pec.cultura.gov.it PEO: sr-lom@cultura.gov.it
www.lombardia.cultura.gov.it



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Allegato B

PONTE DI LEGNO (BS) – FABBRICATO RURALE IN LOCALITA' PEZZO

Documentazione fotografica



Cartolina storica anni '50-'70



Estratto del Catasto Napoleonico



Vista di insieme da est



Vista del prospetto nord



Vista del prospetto sud



Vista del prospetto ovest



La copertura con manto in lastre di pietra



Interni del sottotetto ligneo



Fonte immagini: www.benitutelati.it

Milano, 8 febbraio 2024

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
dott.ssa Francesca Furst
(firmato digitalmente)



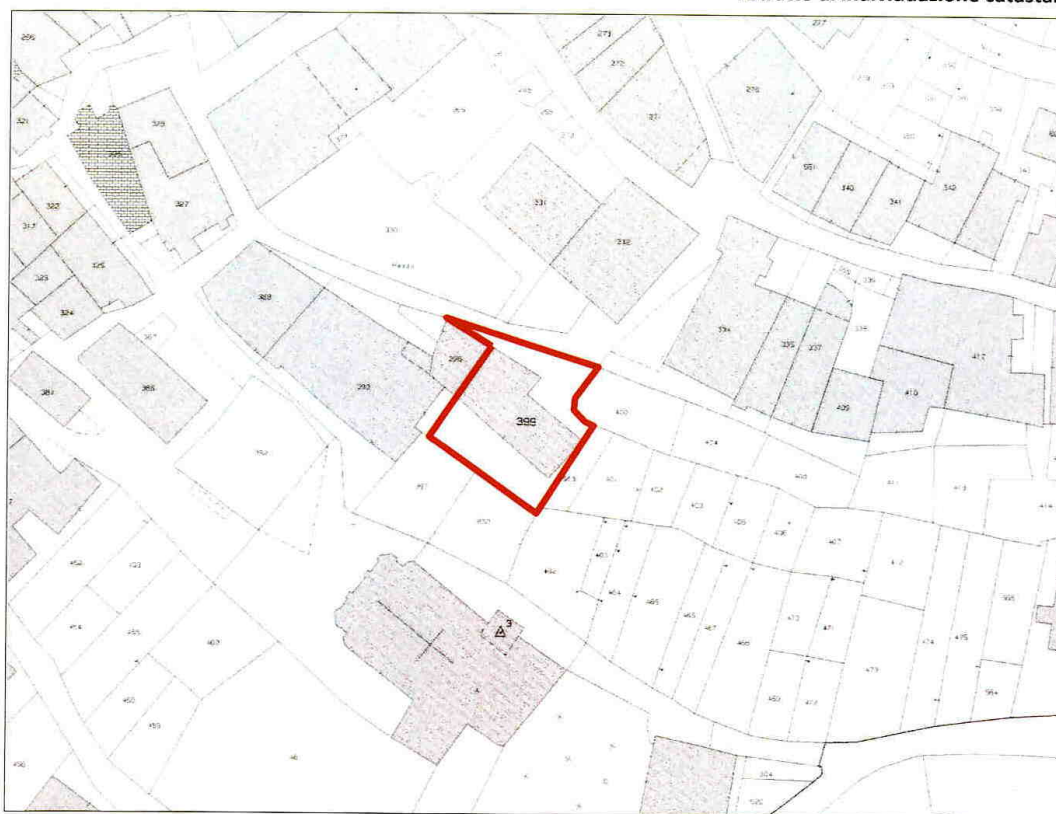
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA
Palazzo Litta - Corso Magenta, 24 - 20123 Milano | tel. 02 802941
PEC: sr-lom@pec.cultura.gov.it PEO: sr-lom@cultura.gov.it
www.lombardia.cultura.gov.it



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Allegato C
PONTE DI LEGNO (BS) – FABBRICATO RURALE IN LOCALITA' PEZZO
Estratto di individuazione catastale



 Immobile oggetto del presente provvedimento di tutela:
via Tognali snc, N.C.T Foglio 20, particella 399; N.C.E.U. Foglio NCT/20, particella 399.

Milano, 8 febbraio 2024

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
dott.ssa Francesca Furst
(firmato digitalmente)



SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA
Palazzo Litta - Corso Magenta, 24 - 20123 Milano | tel. 02 802941
PEC: sr-lom@pec.cultura.gov.it PEO: sr-lom@cultura.gov.it
www.lombardia.cultura.gov.it

MIC\MIC_SR-LOM_UO5\08/02/2024\0000883-P



Ministero della Cultura

SEGRETERIATO GENERALE
SEGRETERIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Inviata solo tramite PEC ai sensi
del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.
Non segue copia cartacea.

Prot. n.
Si veda mail di accompagnamento
del presente documento
Cl. 34.07.01.

Spett.le

Parrocchia di S. Lucia
Via della Chiesa, 19
25056 PONTE DI LEGNO
c/o
Diocesi di Brescia
Ufficio per i Beni Culturali Ecclesiastici
beniculturali_curiabs@pec.it

e p.c.

Consulta Regionale BCE
c/o Arcidiocesi di Milano
ubc.mi@pec.chiesacattolica.it

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti
e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia
sabap-bs@pec.cultura.gov.it
sr-lom.vincoli@cultura.gov.it

Comune di Ponte di Legno (BS)
Area tecnica
protocollo@pec.comune.ponte-di-legno.bs.it

OGGETTO: PONTE DI LEGNO (BS) – immobile denominato *Fabbricato rurale*, sito in località Pezzo, via Tognali snc, distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 20, particella 399 e al N.C.E.U Foglio NCT/20, particella 399/subb. 1-2-3-4.

Proprietà: Parrocchia di S. Lucia in Ponte di Legno.

Verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'articolo 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) e successive modifiche e integrazioni.

Notifica decreto di dichiarazione di interesse culturale.

Si notifica, ai sensi dell'articolo 15 comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) e successive modifiche e integrazioni, il Decreto della Commissione Regionale per il patrimonio culturale della Lombardia, presieduta dal Segretario Regionale, con il quale l'immobile in oggetto è stato dichiarato di interesse culturale.

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
dott.ssa Francesca Furst
(firmato digitalmente)

Responsabili istruttoria: arch. Camilla Rinaldi, arch. Nicola Maria Rocco (SABAP-BS), dott.ssa Serena Rosa Solano
Responsabile redazione: arch. Andrea Costa con la collaborazione dell'arch. Antonella Bellinetti (SR-LOM)

ALLEGATO: un esemplare firmato digitalmente del Decreto di interesse culturale



SEGRETERIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA
Palazzo Litta - Corso Magenta, 24 - 20123 Milano | tel. 02.802941
PEC: sr-lom@pec.cultura.gov.it PEO: sr-lom@cultura.gov.it
www.lombardia.cultura.gov.it