

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 6 Ambiti di trasformazione

- 6.1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definiti sul territorio comunale mediante specifica indicazione cartografica (*Tav. 10a e Tav. 10b Le strategie del Documento di Piano e Tav. 11 Allegato cartografico alle Norme tecniche del Documento di Piano, e Schede Ambiti di trasformazione* contenute nelle presenti norme) le aree di trasformazione, articolate in:
- a) Ambito di Trasformazione assoggettato a strumenti di pianificazione attuativa:
 - ab) Ambito di Trasformazione a funzione residenziale(AT2);
 - b) Ambiti di Trasformazione a completamento del tessuto consolidato assoggettati a permesso di costruire convenzionato:
 - ba) Ambiti di Trasformazione a completamento del tessuto consolidato ricettivo;
 - bb) Ambiti di Trasformazione a completamento del tessuto consolidato residenziale;

Art. 9 Ambiti di trasformazione a completamento del tessuto consolidato residenziale

- 9.1 Gli Ambiti di Trasformazione a completamento del tessuto consolidato residenziale sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato, e gli interventi ivi previsti concorrono alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, allacciamento ai pubblici servizi ove necessario, garantendo il reperimento delle aree necessarie per i servizi di cui all'art.4, comma 2 integrate da quelle previste dal Piano delle Regole per le strutture commerciali.
- 9.2 Il reperimento delle aree necessarie per servizi di cui al precedente comma 9.1 è garantito mediante la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione che regoli i criteri e le modalità della corresponsione della monetizzazione delle aree (somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, determinato con deliberazione di Consiglio Comunale per le varie zone del territorio comunale), fatto salvo quanto dovuto a titolo di contributi di costruzione, oppure dell'asservimento all'uso pubblico ovvero della cessione, esclusivamente nel caso in cui sia espressamente richiesto dall'Amministrazione Comunale.
- 9.3 Gli Ambiti di Trasformazione a completamento del tessuto consolidato residenziale sono subordinati al rispetto delle norme di carattere generale di cui al precedente art. 5 e delle seguenti prescrizioni attuative:

DEST. FUNZIONALE	RESIDENZIALE
Destinazione principale	Residenza
Destinazioni complementari	
Destinazioni accessorie	Autorimesse pubbliche e private, uffici pubblici e privati, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
Destinazioni non ammesse	Medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri di telefonia in sede fissa, attrezzature commerciali all'ingrosso, artigianato non individuabile nell'artigianato di servizio, attività industriali, agricole e ricettive.

PARAMETRI EDIFICATORI	
Ifmin - Ifmax	0,909 - 1 mc/mq
Rc	25%
Hmax	7,80 m pari a due piani fuori terra

TIPOLOGIA	
	La tipologia delle costruzioni dovrà uniformarsi a quella prevalente della zona; non è comunque ammessa l'edificazione a blocco chiuso o a capannone e neppure quella in cortili interni che non consenta un affaccio su spazi pubblici o su spazi privati aperti al pubblico transito. Quando gli interventi risultano prossimi a nuclei rurali esistenti, dovrà essere posta particolare attenzione alla morfologia e tipologia delle nuove realizzazioni così che possa essere compatibile col contesto circostante anche per giaciture, scelte materiche e rapporti di scala, evitando altezze che possano alterare la percezione globale del contesto territoriale.

PRESCRIZIONI	Considerato che gli ambiti si trovano in classe di sensibilità paesistica di livello 5, il progetto del piano dovrà essere accompagnato dalla Relazione Paesaggistica di cui all' <i>Accordo ai sensi dell'art. 3 del D.P.C.M. 12.12.2005</i> sottoscritto tra Regione Lombardia e Ministero B.A.C. il 04.08.2006, nonché dall'esame paesistico redatto ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 - <i>Linee guida per l'esame paesistico dei progetti prevista dall'art. 30 delle norme di attuazione del (P.T.P.R.)</i>- approvate con d.c.r. 6 marzo 2001 n. 4374. Gli interventi ipotizzati dovranno prevedere adeguate forme di mitigazione paesaggistica che non dovranno esaurirsi nel mero mascheramento delle opere realizzate, ma piuttosto in una reale riprogettazione paesaggistica del contesto territoriale. Si segnala che l'indagine geologica del territorio comunale ha evidenziato la presenza di un substrato con caratteri litologici che possono produrre amplificazioni dell'onda sismica. Lungo i confini dei lotti che prospettano su aree agricole, per dare continuità alla rete ecologica di connessione previsto dal progetto di REC, in quanto "ambiti di frangia urbana", la recinzione dovrà essere integrata con siepi di specie arboree ed arbustive autoctone con funzione mitigativa e gli spazi aperti (giardini) dovranno essere progettati privilegiando soluzioni di prevalente naturalità, in continuità con le caratteristiche del confinante territorio rurale, nel rispetto delle "indicazioni operative - buone pratiche" previste per le unità funzionali della REC.
---------------------	--

9.4 Gli Ambiti di Trasformazione a completamento del tessuto consolidato residenziale sono di seguito riepilogati:

Id.	Foglio	Mappale	Superficie (mq)
(a)	8	49	ELIMINATO
(b)	8	51	ELIMINATO
(c)	3	286/p	ELIMINATO
(d)	3	293/p	362,39
(e)	17	120/p	ELIMINATO
(f)	17	772/p	2.747,18
(g)	17	423/p	1.695,92
(h)	17	304/p	700,52
(h)	17	753	320,99
(h)	17	234/p	436,03
(h)	17	236/p	359,27
(h)	17	304/p-753-234/p-236/p	1.816,81
(i)	3	5/p	ELIMINATO
(i)	3	14/p	ELIMINATO
(i)	3	5/p-14/p	ELIMINATO
(m)	12	109/p	1.967,16
(m)	12	110/p	4.047,23

(m)	12	109/p-110/p	6.014,39
(n)	12	268/p	1.545,00
(o)	4	43/p	ELIMINATO
(p)	19	46-51	ELIMINATO
(q)	17	479-489-145/p	2.890,00
(q)	17	657-658-661-662	1.420,00
(q)	17	176/p	1.245,00
(q)	17	479-489-145/p-657-658-661-662-176/p	5.555,00
(r)	17	145/p-175/p	2.825,00
		totale	22.561,69

Art. 10 Criteri di perequazione, compensazione e di incentivazione

- 10.1 Non è previsto il ricorso a criteri di perequazione e di compensazione.
- 10.2 Al fine di orientare l'attività edilizia verso la realizzazione di edifici a più alta efficienza energetica, il Documento di Piano introduce il meccanismo dell'incentivazione per gli interventi che riducano il fabbisogno di energia.
- 10.3 L'incentivazione prevede un incremento massimo del 10% dell'indice di edificabilità minimo previsto per ogni ambito di trasformazione, ad eccezione dell'AT2, in proporzione alla riduzione percentuale del fabbisogno di energia dell'edificio (EP_h), così come definita e regolata dalla D.G.R. 26.06.2007 n. 5018 *Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici – Disposizioni inerenti l'efficienza energetica in edilizia*, dalla D.G.R. 31.10.2007 n. 5773 *Certificazione energetica degli edifici – modifiche ed integrazioni alla D.G.R. n. 5018/2007 e dalla D.G.R. 22.12.2008 n. 8745 Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici*. I valori limite di riferimento sono quelli indicati nell'Allegato A – tabelle A.1 e A.2 “requisiti energetici degli edifici” della D.G.R. n. 8745/2008.
- 10.4 L'incentivazione di cui al precedente comma 10.3 è concessa per gli interventi di nuova costruzione in base alla seguente modulazione:

Riduzione percentuale del fabbisogno di energia	Incentivo assegnabile
50%	10%
40%	7%
30%	4%
20%	2%

TITOLO III – NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO

Art. 11 Norme di tutela del paesaggio

- 11.1 Il territorio comunale, sulla scorta delle informazioni attinenti la qualità e le condizioni del paesaggio nelle sue varie componenti (*Tav. 04 Caratteri ed elementi del paesaggio rurale ed urbano*), è suddiviso in ambiti ed elementi di sensibilità/vulnerabilità sotto il profilo paesaggistico classificati in cinque livelli:
- a) *sensibilità molto bassa*: ambiti pressoché privi di valore paesaggistico (ambito non rilevato);
 - b) *sensibilità bassa*: ambiti di scarso valore paesaggistico con caratteri connotativi naturalistici o storico-culturali compromessi (ambito non rilevato);
 - c) *sensibilità media*: ambiti di valore paesaggistico con caratteri connotativi naturalistici o storico-culturali moderatamente compromessi (media pianura idromorfa con presenza di risorgive);
 - d) *sensibilità elevata*: ambiti di elevato valore paesaggistico con caratteri connotativi naturalistici o storico-culturali essenzialmente integri, in cui la peculiarità, l'originalità e l'identità del paesaggio sono conservate (alta pianura ghiaiosa e fasce contermini ai corsi d'acqua);
 - e) *sensibilità molto elevata*: ambiti di elevato valore paesaggistico con caratteri connotativi naturalistici o storico-culturali inalterati e di grande rilevanza, in cui la peculiarità, l'originalità e l'identità del paesaggio sono conservate (anfiteatro morenico del Garda e scaricatori fluvio-glaciali).
- 11.2 La classificazione di cui al comma precedente costituisce il riferimento per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti ivi compresi i piani attuativi, che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, ai sensi dell'art. 25 delle *Norme di Attuazione* del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- 11.3 I progetti degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano sono corredati dalle valutazioni previste dalle "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" approvate ai sensi dell'art. 30 delle *Norme di Attuazione del P.T.P.R.*, approvato con D.C.R. 06.03.2001 n. 43749 e successivi aggiornamenti (D.G.R. 08.11.2002 n.7/11045).
- 11.4 I progetti degli interventi da effettuare negli ambiti di degrado paesaggistico o di compromissione paesaggistica individuati nella *Carta della sensibilità paesaggistica* sono soggetti agli indirizzi normativi contenuti nelle *Norme Tecniche di Attuazione* del Piano delle Regole ed a quelli riportati nelle schede descrittive degli ambiti di trasformazione contenute nell'*Allegato A* delle presenti norme.