

TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura Esecuzione Immobiliare n. 380/2022

Giudice Dell'Esecuzione: Dott. Canali

Organa Spv Srl rappresentata da **Intrum Italy Spa**

con l'Avv. Grazia Maria Sciarra

contro

Eurocasa Group srl

con l'Avv. Giorgio Paris

Intervenuti alla data di stima

Kosmos SPV srl

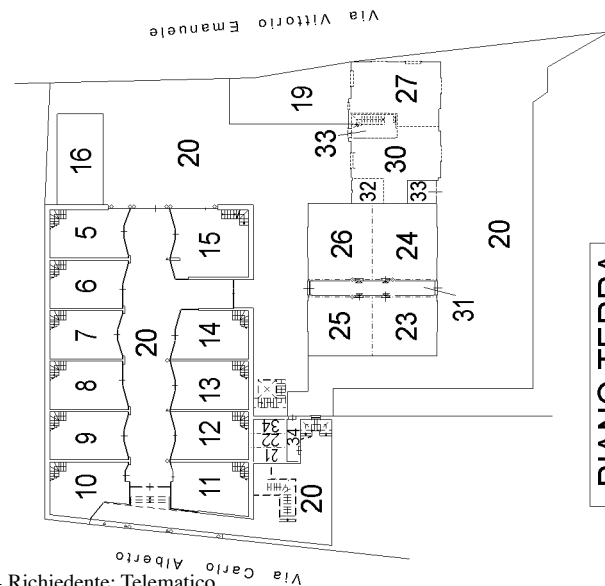
con l'Avv. Paola Giovannini

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI DA 1 A 12

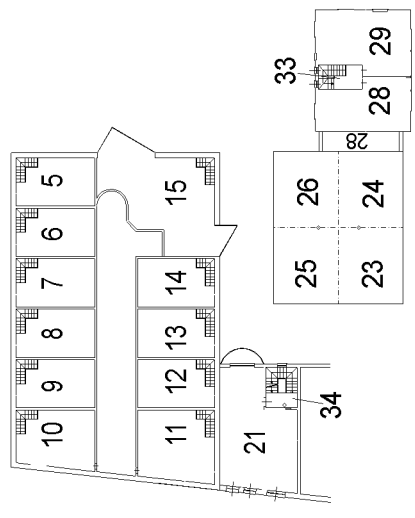
Moniga del Garda

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

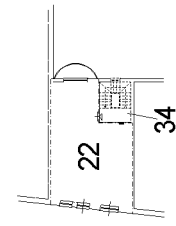
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bortolotti Fabrizio	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Brescia	N. 1779
Comune di Moniga Del Garda	Sezione: NCT	Foglio: 3	Particella: 281	del
Dimostrazione grafica dei subalberi		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500



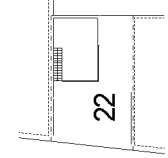
PIANO TERRA



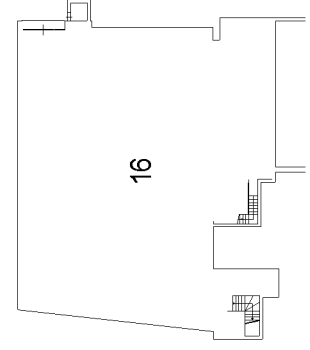
PIANO PRIMO



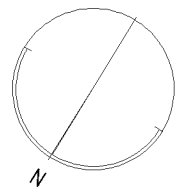
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO INTERRATO



ORIENTAMENTO

Prot. n. 2438

Moniga del Garda, li 20.03.2023

Oggetto: Certificato di Destinazione Urbanistica

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA la richiesta di Certificato di Destinazione d'Uso presentata il 20.03.2023 da parte della sig.ra **MAGNAGHI GAMBI FAUSTA** per l'area identificata al catasto terreni al Fg. 03 mappale 281;

VISTE le vigenti norme urbanistiche;

VISTO il versamento di 55,00 € per diritti di segreteria;

CERTIFICA

Che l'area nel P.G.T. VIGENTE, ricade nella seguente zona:

Mapp. 281 del Fg. 03: parte in zona "**D2 - Attività terziarie e commerciali esistenti, consolidate**" regolata dall'art. 43 delle N.T.A. del vigente PGT;
parte in zona "**Aree destinate ai servizi pubblici d'interesse generale**" regolata dall'art. 32 delle N.T.A. del vigente PGT;
parte in STRADA;

Distinti Saluti

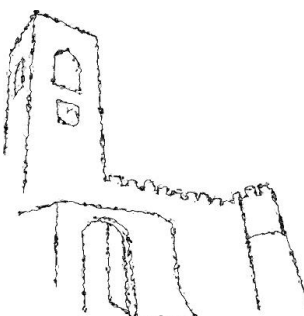
IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

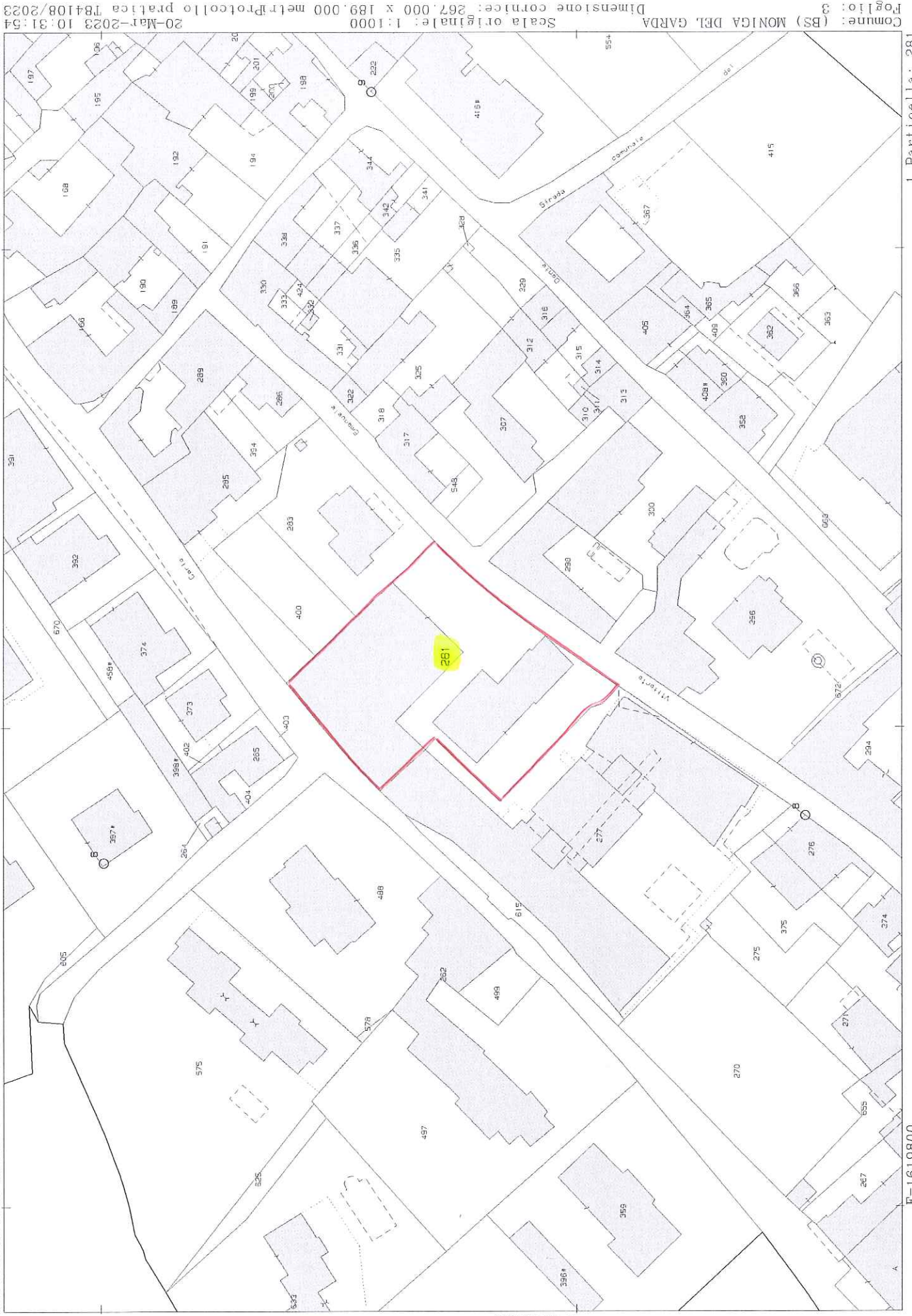
Ing. Cesare Guerini

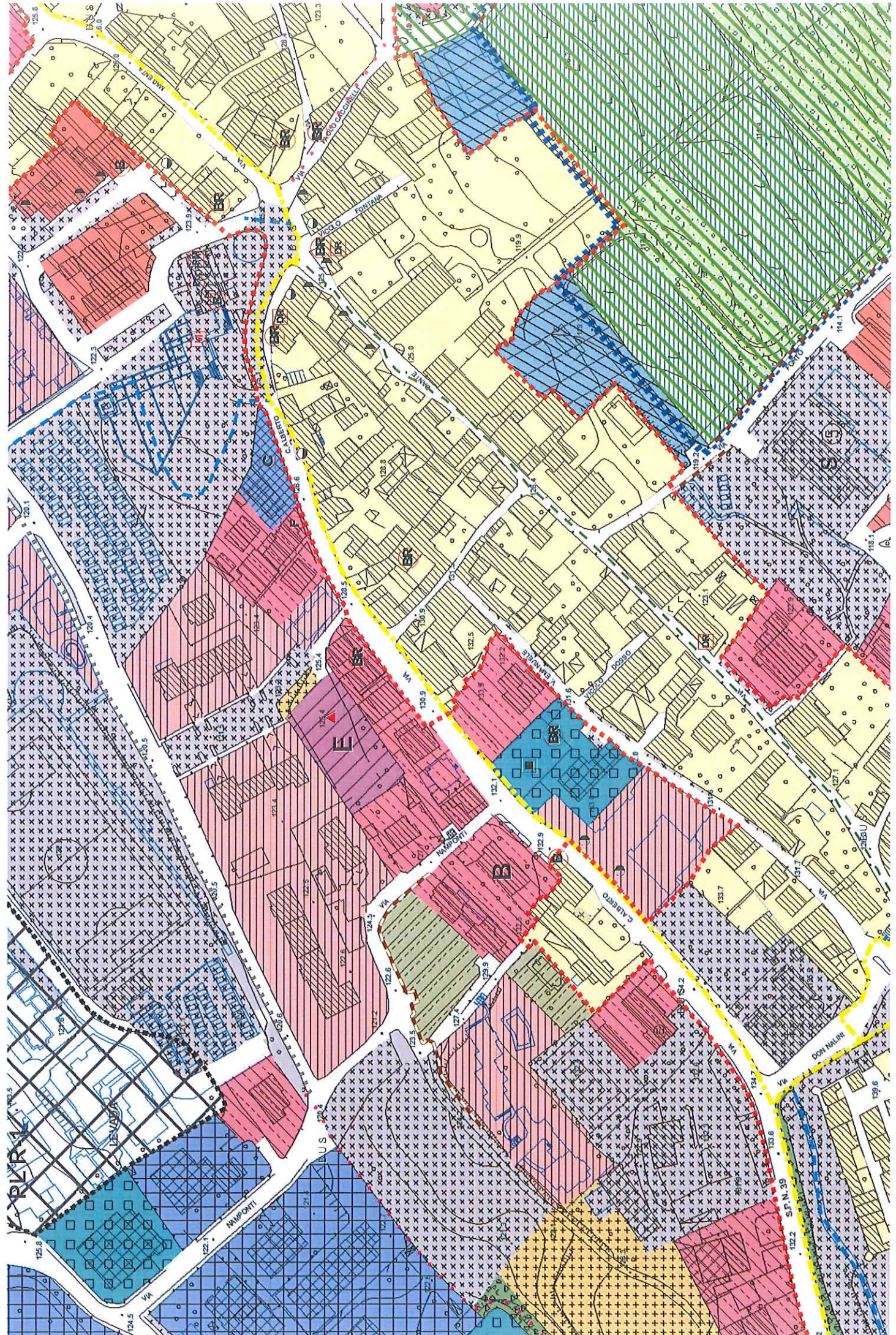
(DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE)

Piazza San Martino, 1
25080 MONIGA DEL GARDA (BS)
TEL 0365/500809 - 810 - 813- 824

e-mail tecnico@comune.monigadelgarda.bs.it
e-mail lavoripubblici@comune.monigadelgarda.bs.it
PEC protocollo@pec.comune.monigadelgarda.bs.it
P.IVA 00581430980 - C.F. 00842990178







Tessuto produttivo



D1 - Attività artigianali esistenti, consolidate



D2 - Attività terziarie e commerciali esistenti, consolidate



D2.1 - Attività commerciali esistenti, consolidate: distributori di carburanti

Attività turistico-ricettive



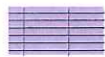
D3.1 - Attività alberghiere



D3.2 - Attività ricettive non alberghiere



D3.3 - Attività ricettive all'aria aperta: campeggi



D4 - Nuove attività turistico ricettive

Territorio Agricolo



E1 - Aree e attrezzature agricole produttive consolidate



E2 - Aree agricole produttive per colture spacializzate: orticoltura e florovivaismo

Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie:



E 3.1 - Vigneti



E 3.2 - Oliveti



E4 - Colture agricole esistenti di tutela del tessuto urbanizzato



E5 - Colture agricole esistenti di rilevante interesse paesaggistico



E6 - Aree boschive e di conservazione naturalistica e paesaggistica



E7 - Aree di tutela delle superfici rinaturalizzate, delle ripe, degli argini e dei canneti



E8 - Area acquitrinosa, di esclusivo interesse naturalistico



E9 - Aree ed edifici, in ambito agricolo, ad uso prevalentemente residenziale



PP - Parcheggi privati



Aree ed infrastrutture per la viabilità e aiuole



PE - Ambiti interessati da piani e programmi in corso di esecuzione PA-PL-PR-PII



AdT Turistico - ricettivo



AdT Commerciale

Servizi



SP - Servizi ed attrezzature tecnologiche esistenti



SP - Servizi ed attrezzature tecnologiche di progetto

Fasce e zone di rispetto



Fasce di rispetto stradale 20,00 m

art. 43

D2 – Attività terziarie e commerciali esistenti, consolidate

Attività edilizia

sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:
 a) manutenzione ordinaria,
 b) manutenzione straordinaria,
 c) restauro e risanamento conservativo,
 d) ristrutturazione edilizia,
 e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2, 3, 4, 6, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005, per quanto non in contrasto con l'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni.
 Sono ammessi interventi di f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di **piano attuativo** o S.U.A.P..

Destinazione d'uso

principale: attività commerciali; attività direzionali
complementare:
 - depositi e magazzini per il commercio all'ingrosso,
 - attività di autotrasporto,
 - residenza dell'imprenditore e/o di custodia,
 - artigianato di servizio,
 - attività di ristorazione e di ristoro,
 - attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
 - attività private di servizio;
non ammessa:
 tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; discoteche e sale da ballo; residenza.

Edificabilità

ampliamento degli edifici esistenti in misura non superiore a m^2/m^2 0,40 di **rapporto di copertura**; con **superficie lorda di pavimento** non superiore all'80% della superficie fondiaria del lotto.

Altezza

non superiore a m 7,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 10,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. n. 7).
 Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

Distanza dagli edifici

non inferiore all'**altezza** della parete più alta e comunque a m 10,00.

Lotti edificabili:

lotto **A**:

incremento massimo della **superficie lorda di pavimento**: m² 600,00, in ampliamento dell'edificio, con altezza comunque non superiore a quella esistente.

lotto **B** (via Pergola - S.P. n.572):

al primo piano del fabbricato, oltre alle **destinazioni d'uso** già ammesse, è consentita la realizzazione delle attività ricettive di cui all'art. 23—lettera e) **19, comma 1** - e agli art. 41 e 43 **26 e 27** della L.R. 16 luglio 2007, n. 15 e s.m.i. **1 ottobre 2015, n. 27 e successive modifiche e integrazioni.**

lotto **C** (via del Porto):

nell'area sono ammesse le quantità di superficie e le **destinazioni d'uso** nei limiti autorizzati con Permesso di costruire n.4 del 8 aprile 2011 (P.E. n.64/2001), per la realizzazione di un "nuovo Centro servizi"; comunque nel rispetto della Convenzione urbanistica 7 novembre 2002, n.80424 Rep. e n.17066 Rac. Notaio Annaruma Giuseppe.

Altre norme.

In deroga alle disposizioni contenute nel precedente articolo 16.2, è consentita l'esclusione dal computo della **superficie coperta** di pensiline e aggetti aperti con uno sporto maggiore di m 2,50, ma comunque non superiore a m 4,00. Ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di **urbanizzazione primaria** esistenti, come definite all'art. 18.1 delle N.A., diversamente le stesse devono essere integrate. A tale scopo gli interventi previsti, **se carenti di urbanizzazioni**, sono autorizzabili con permesso di costruire **titolo edilizio** convenzionato.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il **piano naturale di campagna** esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui al precedente art. 16.1.a.3. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
- 2 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo; 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 riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 3 - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- 4 - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (ripostigli, depositi,

- ecc.) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici e delle autorimesse.
- 5 - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze **specie** descritte nell'allegato al Documento di Piano: Piano del **paesaggio** "*Indirizzi e norme di tutela*", in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso la rete irrigua e verso la campagna; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.
 - 6 - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento degli edifici; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
 - 7 - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze **specie** di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 29.3 e 29.4 delle N.A..
 - 8 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

11. I percorsi ciclo-pedonali possono essere costruiti o ripristinati a cura di chi compie gli interventi edilizi e possono essere realizzati anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti; detta realizzazione o ripristino sarà oggetto di apposito progetto approvato dall'Ente comunale.

12. Poiché tali tracciati costituiscono elementi di rilevanza ambientale, gli interventi di ripristino o di nuova formazione devono sempre prevedere la conservazione delle pavimentazioni storiche esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti, la dotazione di adeguati luoghi di sosta, l'integrazione con l'ambiente circostante, anche mediante filari di alberi e siepi di separazione dalla sede viaria carrabile, realizzate con essenze **specie** arboree e arbustive, scelte tra le specie descritte nell'allegato al Documento di Piano: Piano del paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela del paesaggio*"; **in particolare i progetti d'intervento devono rispettare gli indirizzi e le indicazioni contenute negli elaborati di progetto della Rete Ecologica Comunale.**

13. E' vietata la costruzione di ~~ente~~ **recinzioni** realizzate con manufatti che possano nuocere alla sicurezza delle persone (*punte acuminate, parti sporgenti verso la sede stradale, filo spinato ecc...*).

art. 31

Reti dei servizi tecnologici canalizzati

1. Le acque reflue urbane devono di norma essere convogliate nella rete fognaria comunale e da questa agli impianti di depurazione, eventuali deflussi diretti nella rete delle acque superficiali eliminati. Fino all'eliminazione di detti deflussi, nel caso che questi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico, di cui alle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e 5 gennaio 1994, n. 36 e successive modifiche e integrazioni, è facoltà dell'Ente comunale non consentire la realizzazione d'interventi di trasformazione del suolo, di nuova edificazione e/o d'incremento dell'edificazione esistente, di modificazione delle destinazioni d'uso esistenti.

2. Gli interventi effettuati da soggetti privati, mediante scavi e/o opere di pavimentazione su superfici a verde pubblico e/o comunque a distanza inferiore a m 2,50 da filari o alberi d'alto fusto isolati, devono essere preventivamente concertati con l'Ufficio tecnico comunale, allo scopo di tutelare l'apparato radicale delle essenze **specie** vegetali presenti.

3. Entro il perimetro del centro storico, le condutture e le apparecchiature complementari dei servizi tecnologici canalizzati di norma non devono essere percepibili alla vista, pertanto le opere edilizie su immobili privati, devono prevederne l'interramento e/o l'incasso nelle murature.

Esigenze di conservazione del tessuto storico o di manufatti d'interesse architettonico, accertate dall'Ufficio tecnico comunale, prevalgono sulla presente disposizione.

art. 32

Aree destinate ai servizi pubblici **d'interesse generale** (SP)

1. Le indicazioni, contenute nelle tavole grafiche del P.d.R., relative alle aree e alle attrezzature, identificate sugli elaborati grafici con la sigla "SP" " esistenti e di progetto, destinate allo svolgimento di funzioni d'interesse generale e che costituiscono l'offerta di servizi pubblici e privati necessari all'equilibrato sviluppo del territorio: servizi di tipo infrastrutturale (*viabilità e trasporti pubblici, reti e impianti tecnologici, ecc...*), servizi d'interesse generale (*servizi amministrativi, assistenziali, culturali e per il tempo libero, edilizia sociale, istruzione, religiosi, sanitari, sociali, sportivi e ricreativi, per il trasporto, tecnologici.*) servizi d'interesse generale a prevalente fruizione sovra comunale (*servizi per il trasporto*) hanno valore indicativo e non producono effetti diretti sul re-

gime dei suoli.

Le previsioni relative ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono disciplinate dal Piano dei Servizi.