

PERIZIA DI STIMA

Immobile sito in via Rocca snc, distinto al catasto fabbricati
alla sezione urbana BOR, al foglio n. 2, alla particella n.
4695, sub. n. 2, già al catasto terreni foglio n. 1, particella
n. 4695, nel comune di Borno (BS).



PERIZIA DI STIMA

In data 31.07.2023, a seguito di decreto di conferimento d'incarico del 19.07.2023, relativo all'Es. Imm. n. 130/2023, il sottoscritto Geom. MARCO VAIRA, nato a Breno (BS) il 27.03.1967, (cod. fisc. VRA MRC 67C27 B149S), residente a Cerveno (BS) in via Orti n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3960 dall'anno 1994, libero professionista con studio a Capo di Ponte (BS) in via Sebastiano Briscioli n. 7 (tel. 0364331267 – fax 0364680022), ha prestato giuramento ha prestato giuramento telematico con firma certificata, presso il TRIBUNALE DI BRESCIA Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nella causa promossa da contro, per la stesura della presente perizia tecnica estimativa.

Essa si riferisce a beni immobili, siti nel comune di Borno (BS) di proprietà di:

-
.....
....., che verrà dettagliatamente elencato successivamente.

Ritengo indispensabile, ai fini della chiarezza necessaria alla comprensione del lavoro svolto, esporre sommariamente come si sono susseguite le indagini:

- a) assunzione degli elementi che stanno alla base del lavoro peritale, tramite presa visione dei documenti depositati presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia e Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio Territoriale di Breno (BS);
- b) valutazione e interpretazione del materiale così raccolto, informazioni assunte in loco e documentazione rilasciata dal comune di Borno (BS);
- c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

Il sottoscritto geom. Marco Vaira, tecnico incaricato di redigere la perizia di stima dell'immobile interessato dall'Esecuzione Immobiliare n. 130/2023, il giorno martedì 29 agosto 2023, si è recato sul luogo per le operazioni peritali, prendendo visione dall'esterno dello stesso. In seguito, il giorno giovedì 21.09.2023 alle ore 10.30, accompagnato dal Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati nominato con ordinanza emessa dal G.E., si è recato sul luogo per le operazioni peritali, prendendo visione dello stesso, sia dall'esterno che dall'interno, in quanto l'immobile risultava aperto.

La perizia di stima, è stata perciò redatta, utilizzando le piante delle schede catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale – Territorio) di Brescia, la documentazione depositata presso gli uffici comunali, la verifica con misurazione dei vani interni ed esterni e assumendo informazioni in loco.

Durante il lavoro peritale e le visite effettuate presso l'immobile oggetto di stima, sono state eseguite le misurazioni dello stato dei luoghi, al fine di verificare la veridicità della documentazione depositata presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale – Territorio) di Brescia e l'ufficio tecnico del comune di Borno (BS) e che a seguito delle stesse, si evidenzia che l'altezza dell'immobile allo stato di fatto, risulta di 2,45 mt. anziché 2,50 mt. come da progetto e da scheda catastale, ma che tale difformità, rientra nella casistica dell'Art. 34-bis. Tolleranze costruttive del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e

regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001), (articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020), che recita "1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo". Per quanto sopra esposto si fa riferimento al certificato di agibilità rilasciato dal comune di Borno (BS) in data 05.12.1988.

Da informazioni assunte dall'amministratore del condominio "Rocca 2", pare che l'impianto elettrico presente nell'immobile oggetto di stima, risulti allacciato all'appartamento (immobile all'interno del condominio Rocca 2, che si trova nella stessa zona dell'autorimessa oggetto di stima), venduto lo scorso anno dall'esecutato e le spese condominiali del consumo elettrico dell'immobile stesso, erano stimate in circa € 10 annuali. Allo stato attuale è presente ancora nell'immobile l'energia elettrica, che dovrà essere scollegata dall'appartamento.

Dai sopralluoghi effettuati, si evidenzia:

- L'immobile (box - autorimessa), censito alla Sezione Urbana BOR, foglio n. 2, particella n. 4695, sub. n. 2, risulta accessibile tramite la strada comunale via Rocca che si incrocia con la Strada Provinciale n. 5, che collega l'abitato di Malegno (BS) con quello di Borno (BS). Dalla stessa via Rocca, scendendo in direzione sud-est, si svolta a destra e tramite una strada asfaltata con servitù apparente e ben materializzata delimitata da muri e recinzioni di cortili di altre proprietà private e di particelle di proprietà comunale, che si sviluppa:

identificata al catasto fabbricati sulla particella n. 4630, sez. ub. BOR, foglio n. 16, censita come bene comune non censibile in partita A,

identificata al catasto fabbricati sulla particella n. 4225, sez. urb. BOR, foglio 16, sub. n. 7 (bene comune non censibile a tutti i sub. del mapp. n. 4225 e del mapp. n. 4354 sub. n. 9, 12, 11, ed altra ditta (strada e passaggio),

identificata al catasto terreni sulla particella n. 4222, e 4224, foglio n. 1 di proprietà del comune di Borno,

prima e svoltando ancora a destra poi, in direzione nord, tramite una strada privata con servitù apparente e ben materializzata delimitata da muri e recinzioni di cortili di altre proprietà private e da particella di proprietà comunale, che si sviluppa:

in parte identificata al catasto terreni sulla particella n. 4423, foglio n. 1 di proprietà della ditta srl soc Edilparti con sede a Borno,

in parte identificata al catasto fabbricati sulla particella n. 4225, sez. urb. BOR, sub. n. 10 (area urbana) di altra proprietà,

identificata al catasto urbano sulla particella n. 4225, sez. urb. BOR, foglio 16, sub. n. 7 (bene comune non censibile a tutti i sub. del mapp. n. 4225 e del mapp. n. 4354 sub. n. 9, 12, 11, ed altra ditta (strada e passaggio),

e identificata al catasto terreni sulla particella n. 4223, foglio n. 1 di proprietà del comune di Borno,

si raggiunge l'immobile oggetto di stima.



Dal contesto dello stato dei luoghi, dalla documentazione depositata presso l'Agenzia delle entrate (Ufficio Provinciale – Territorio) e dalle informazioni assunte in loco, si conclude che l'accesso all'immobile oggetto di stima non risulta intercluso dalla viabilità. **(vedasi allegato n. 5a alla presente),**

L'immobile, interessato dalla presente stima, come evidenziato dalla planimetrie catastale **(Vedasi allegato n. 1 alla presente)**, dai disegni tecnici depositati in comune **(Vedasi allegato n. 2 alla presente)**, risultano composti da:

piano seminterrato: autorimessa (box) con annesso cortile comune.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE:

Ubicazione: Comune di Borno (BS), via San Rocco snc.

IMMOBILE AD USO AUTORIMESSE (BOX) – Sezione Urbana BOR, Foglio n. 2, particella n. 4695, sub. n. 2:

Caratteristiche sommarie: Edificio ad uso autorimesse (box), disposto su un unico piano.

Nell'immobile sono presenti n. 7 box, di cui il secondo in direzione da sud-ovet, risulta interessato dalla presente stima. Si accede dalla strada comunale via Rocca, percorrendo poi un tratto di strada privata di accesso alle stesse.

L'intero immobile, risulta essere stato realizzato con fondazioni e muri in cls armato, con soletta (copertura piana impermeabilizzata) in cls armato. Internamente è presente una pavimentazione in battuto di cemento.

L'immobile risulta in discrete condizioni, vista la conservazione dei muri perimetrali, delle basculanti in lamiera, dei pavimenti, della copertura, della lattoneria, delle pavimentazioni interne ed esterne.

L'autorimessa (box) interessata dalla presente stima, come sopra descritta, può risultare interessate per una vendita come pertinenza ad uno degli edifici residenziali limitrofi.

Data della costruzione e autorizzazioni edilizie: dalla verifica degli atti depositati presso il comune di Borno (BS), Concessione edilizia del 20.05.1983, prot. n. 714, Registro costruzioni n. 12/83, Autorizzazione alla esecuzione di varianti in corso d'opera al fabbricato (box) in costruzione in Borno via Rocca, in data 16.11.1988, prot. n. 3084 e Certificato di agibilità, prot. n. 4373 del 05.12.1988, Pratica edilizia n. 12/83, l'immobile interessato dalla presente stima, risultano essere stato costruito tra l'anno 1983 e 1988.

(Vedasi allegato n. 2 alla presente).

Provenienza:

Trascrizioni:

- Descrizione: Atto notarile pubblico di compravendita, Scrittura privata del 04.03.1989, n. 15762 di repertorio; Notaio: Mario Mistretta, con sede a Brescia (BS); a favore di

.....



....., per il diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale: Catasto Fabbricati, sezione urbana BOR, foglio n. 2, particella n. 4695, sub. n. 2, già Catasto Terreni, foglio n. 1, particella n. 4695, Categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m2, in comune di Borno (BS) e contro.....

....., per il diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale: Catasto Fabbricati, sezione urbana BOR, foglio n. 2, particella n. 4695, sub. n. 2, già Catasto Terreni, foglio n. 1, particella n. 4695, Categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m2, in comune di Borno (BS). Nota di trascrizione: Registro generale n. 1503, Registro particolare n. 1282, Presentazione del 29.03.1989.

(Vedasi allegato n. 3 alla presente).

- Iscrizioni/trascrizioni:

iscrizioni:

- Descrizione: Atto giudiziario in data 01.02.2007, n. 4607/2007 di repertorio, Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, cod fisc. 801 514 30156, con sede a Milano (MI); Specie dell'ipoteca o del privilegio: ipoteca Giudiziale, derivante da 0281 Decreto ingiuntivo, a favore in qualità di -
.....
....., relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, dei beni: Catasto Fabbricati, sezione urbana BOR, foglio n. 2, particella n. 4695, sub. n. 2, Natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 18 m2, via Rocca n. civico -, nel comune di Borno (BS) e contro in qualità di -,
.....
....., relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, dei beni: Catasto Fabbricati, sezione urbana BOR, foglio n. 2, particella n. 4695, sub. n. 2, Natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 18 m2, via Rocca n. civico -, nel comune di Borno (BS). Nota di iscrizione: Registro generale n. 5089, registro particolare n. 713, Presentazione n. 17 del 09.07.2008.
- Descrizione: Atto Amministrativo in data 04.02.2011, n. 7/3311 di repertorio, Pubblico ufficiale Equitalia Esatri S.P.A., cod fisc. 098 165 00152, con sede a Milano (MI); Specie dell'ipoteca o del privilegio: ipoteca legale, derivante da 0300 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e da Lgs. 193/01, a favore in qualità di -
.....
....., relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000, dei beni: Catasto Fabbricati, sezione urbana BOR, foglio n. 2, particella n. 4695, sub. n. 2, Natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 18 m2, via Rocca n. civico -, piano sem, nel comune di Borno (BS) e contro in qualità di -,
.....
....., relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000, dei beni: Catasto Fabbricati, sezione urbana BOR, foglio n. 2, particella n. 4695, sub. n. 2,



Natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 18 m2, via Rocca n. civico - , piano sem, nel comune di Borno (BS). Nota di iscrizione: Registro generale n. 1036, registro particolare n. 189, Presentazione n. 24 del 24.02.2011.

trascrizioni:

- Descrizione: Atto giudiziario del 13.06.2023, numero di repertorio 2255; Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Lucca, con sede a Lucca (LU), codice fiscale 800 059 90462; Specie: Atto Esecutivo o Cautelare; descrizione 726 verbale di pignoramento immobili, a favore di in qualità di favore,.....
....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana BOR, foglio n. 2, particella n. 4695, sub. n. 2, Natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 18 m2, via Rocca n. civico -, piano S1, nel comune di Borno (BS), e contro in qualità di contro,.....
....., relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, dei beni: Catasto Fabbricati, sezione urbana BOR, foglio n. 2, particella n. 4695, sub. n. 2, Natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 18 m2, via Rocca n. civico -, piano S1, nel comune di Borno (BS). Nota di trascrizione: Registro generale n. 3806, Registro particolare n. 3069, Presentazione n. 16 del 15.06.2023. **(Vedasi allegato n. 4 alla presente).**

Si allega alla presente la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate inerente la non risultanza di contratti di locazione/comodato sull'immobile oggetto di stima. **(Vedasi allegato 6 alla presente).**

Dati catastali:

Catasto fabbricati - Comune di Borno (BS).

Intestazione:

- Diritto di proprietà;
- Catasto fabbricati: Sezione urbana BOR, foglio n. 2, particella n. 4695, sub. n. 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 m2, Indirizzo via Rocca sn, piano S1;
Catasto terreni: foglio n. 1, particella n. 4695.
(Vedasi allegato n. 5 alla presente).

Confini dell'immobile: a sud-ovest e nord-est con altre autorimesse (box) di altra proprietà, a nord-ovest con la particella n. 912 e a sud-est con il cortile comune.

Materiali degli immobili oggetto della presente stima:

- Copertura piana con solaio in cls armato.
- Muri in cls armato.
- Canali scossaline e pluviali in lamiera preverniciata.



- Basculante in lamiera.
- Pavimento in piastrelle.
- Cortile comune esterno in asfalto.
- Impianto elettrico.

(Vedasi allegato n. 7 alla presente).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Oggetto della presente relazione, risulta essere un immobile ubicato nel comune di Borno (BS) in ValleCamonica, raggiungibile da Brescia capoluogo di provincia, tramite la Strada Statale n. 42 del Tonale e della Mendola e dal comune di Malegno tramite la Strada Provinciale n. 5.

Il paese Borno (BS) si trova in media Vallecamonica e dista circa 76 km dalla città di Brescia e circa 76 km. dalla città di Bergamo dove è sito l'aeroporto di Orio al Serio.

L'immobile oggetto di stima dista circa 12 km. dal comune di Breno (BS), dove si trovano i principali uffici amministrativi (Ufficio delle Entrate, Comunità Montana di Vallecamonica, Ufficio INAIL, BIM, ecc.) e circa 13 km. dall'ospedale di Vallecamonica sito presso l'abitato di Esine (BS).

Si trova nella periferia a sud-est del centro storico di Borno a circa 600,00 mt. dallo stesso, dove si trova il municipio, la posta e la scuola materna, elementare e media. Le scuole superiori si trovano invece in altri centri abitati a circa una decina/ventina di chilometri.

Il territorio del comune di Borno (BS), immerso in paesaggi incantati, tra prati, pascoli e boschi, risulta un'attrazione turistica per tutto l'arco dell'anno; infatti con gli impianti di risalita verso il Monte Altissimo, nel periodo invernale si può praticare lo sci, mentre in primavera, estate e autunno, si può vivere la montagna con passeggiate ed escursioni in bicicletta.

Gli abitanti del comune di Borno (BS) risultano essere circa 2423 alla data del 01.01.2023 .

Il comune si trova in zona climatica F ed in zona sismica 3.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Via Rocca snc – Borno (BS);

Sezione urbana BOR, foglio n. 2, particella n. 4695, sub. n. 2 - (immobile C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse):

piano seminterrato h = 2,45 mt. accessibile dal cortile comune di mq. 135,00: autorimessa di mq. 18,45.

SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Piano del Governo del Territorio vigente del comune di Borno (BS), gli immobili interessati dalla presente stima si trovano in zona B2 - "Residenziale semintensiva esistente e di completamento".

TITOLO II- ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 5 - Modalità di attuazione del P.d.R.

Ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche, il P.d.R. viene attuato attraverso:

- la formazione di strumenti urbanistici attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica o privata, ove previsti;
- interventi edilizi diretti.(I.E.D.)

I Piani Attuativi debbono contenere gli elaborati previsti dalla normativa vigente.



In mancanza della formazione di P.A. nelle aree soggette a strumento attuativo sono consentiti, soltanto quegli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e mutamento di destinazione d'uso.

All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato.

I piani attuativi devono essere sottoposti preventivamente al parere obbligatorio della Soprintendenza ai sensi dell'art. 16 comma 3 della Legge 1150 del 1942.

Art.6 Piani di Attuazione recepiti dal P.d.R (Zona PL conv- convenzionati-attuati o in fase di attuazione)

Sono confermati i piani urbanistici attuativi già convenzionati e/o in corso di realizzazione, sia per le destinazioni d'uso, che per le volumetrie, l'impostazione planivolumetrica ed ogni altro impegno previsto nella relativa convenzione.

L'obbligo di cessione delle aree per viabilità e servizi pubblici non cessa nemmeno alla maturazione del termine di efficacia del piano attuativo. La disciplina urbanistica ed edilizia dei comparti PL CONV viene mantenuta anche una volta venuto a maturare il termine di efficacia del Piano attuativo.

Art. 7 - Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono determinati attraverso apposita delibera della Giunta Comunale sulla base delle vigenti disposizioni e corrisposti al Comune all'atto del ritiro del Permesso di costruire o al momento della presentazione della SCIA e CILA, secondo le modalità previste dalla legge vigente in materia. La suddetta delibera andrà ad identificare gli eventuali incentivi in tema di riduzione di oneri di urbanizzazione che il Comune vorrà attivare in tema di incentivazione dell'edilizia bioclimatica e risparmio energetico mediante l'istituzione di un regolamento energetico.

Art. 8 - Viabilità - parcheggi e piste ciclabili

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole al 1:5.000 e 1:2.000 del P.d.R. hanno valore prescrittivo per quanto attiene alla funzione di collegamento e valore indicativo per quanto riguarda il tracciato e la sezione stradale e possono essere precisate, integrate o modificate, in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo.

Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

E' inoltre obbligo da parte dei proprietari dei terreni confinanti con le strade comunali il mantenimento della vegetazione, delle siepi arbustive e delle piantumazioni all'interno, lungo i bordi della proprietà (nel rispetto delle norme del Codice della Strada).

E' fatto altresì obbligo, da parte dei proprietari di terreni confinanti con le strade comunali, il mantenimento del decoro delle recinzioni visibili da pubblica via, con esplicito divieto di utilizzo, per la realizzazione delle medesime, di materiali non consoni e/o pericolosi con l'ambiente.

Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, piste ciclabili, ecc.). E' vietato interessare le suddette aree con edificazioni di qualsiasi genere.

Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni e nelle piazze possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.

Tutte le opere di miglioramento di tratti stradali esistenti, anche se non indicate in cartografia, sono comunque sempre ammesse.

La realizzazione di strade private è soggetta all'approvazione da parte del Comune.

La sezione delle strade private dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

Per strade al di sotto di m 3,00 è obbligatoria la creazione di slarghi per sorpassi ed incroci.

Le strade a fondo cieco dovranno di norma terminare con uno slargo atto a consentire una facile manovra dei veicoli.

L'approvazione dei progetti di strade private sarà subordinata all'impegno formale dei proprietari di sistemare il sottofondo di massicciate e di pavimentazione, di mantenere l'illuminazione, di provvedere all'allaccio con le strade pubbliche e di sistemare le canalizzazioni per il deflusso delle acque e delle fognature e di provvedere alla manutenzione delle medesime.



Gli spazi destinati a parcheggi pubblici o ad uso pubblico e individuati in cartografia con apposito simbolo sono inedificabili, con l'eccezione degli interventi edilizi relativi alla costruzione di fabbricati interrati destinati esclusivamente al ricovero e alla sosta di autoveicoli.

Per posto auto si intende l'area destinata a parcheggio corrispondente a mq 12,50 effettivamente utilizzabile per il parcheggio di un automezzo.

Art. 9 - Definizioni e parametri

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti in questo articolo.

9.1 - INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA (IF)

E' il rapporto (mc/mq) fra volume edificabile (V) e la superficie fondiaria del lotto edificabile (SF) al quale esso è attribuito.

Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti.

Quando venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dopo l'adozione dello strumento urbanistico generale, detta superficie non possa essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare.

9.2 - DENSITÀ TERRITORIALE (IT)

Si applica ai piani urbanistici esecutivi (piani particolareggiati, piani attuativi ecc.). E' data dal rapporto fra il volume realizzabile (V) e la superficie territoriale (ST) del comparto interessato dal piano esecutivo.

In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, escluse le sedi stradali pubbliche esistenti o quelle previste espressamente nelle tavole di uso del suolo del PGT.

9.3 - INDICE O RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

E' il rapporto fra superficie coperta o copribile da edifici (SC) e la superficie fondiaria (SF) del lotto edificabile corrispondente.

Sono escluse da tale verifica le superfici come definite dall'art.4 della LR 31/2014 e s.m.i. che consentono riduzioni dell'indice di prestazione energetica, nel rispetto di quanto definito dall'art.10.1 del Decreto 08.03.2017 n.2456.

9.4 - UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento (SLP) massima e la superficie territoriale (ST) dell'area interessata dall'intervento edilizio.

9.5 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento (SLP) massima costruibile e la superficie fondiaria

(SF) dell'area interessata dall'intervento edilizio.

9.6 - ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI (HMAX)

L'altezza dei fabbricati è determinata dalla media delle altezze dei vari fronti, ottenuta dal rapporto tra le sommatorie delle superfici di tutti i fronti ed il perimetro di base.

Per superficie del fronte si intende la proiezione sul piano verticale di tutti i volumi, misurata dalla linea di base fino alla quota di imposta del solaio inclinato di copertura o dell'orditura portante del tetto con il paramento esterno di facciata.

Con linea di base si intende l'andamento, in corrispondenza del relativo fronte, del piano naturale di campagna, prima della realizzazione del fabbricato.

Nel computo delle superfici dei fronti non verranno conteggiate le porzioni di fronte relative a scivoli e corsie di accesso alle autorimesse e ai volumi tecnici.

Dal calcolo dell'altezza dei fabbricati, sia in termini di superficie dei fronti che in termini di perimetro di base, vanno esclusi i volumi tecnici (così come definiti dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973 "Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici) e i volumi che non raggiungono la quota dell'ultimo estradosso del fabbricato.

9.7 - SUPERFICIE COPERTA (SC)

Per superficie coperta o copribile (SC) s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro dell'edificio sovrastante il piano di campagna originario, compresi i portici ed esclusi i normali aggetti (gronde, balconi, pensiline e simili fino ad una sporgenza di mt. 1.50).

Si precisa che nella SC sono da computarsi anche fabbricati, accessori o porzioni di fabbricati sporgenti dal piano di campagna originario.



9.8 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del PGT e comprende tutte le aree interessate dalla edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

In tale superficie sono computabili quindi le aree che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, con esclusione delle sedi stradali di Piano già esistenti.

9.9 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

E' costituita dall'area interessata dall'intervento edilizio, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sia prevista la cessione al Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico e delle aree destinate alla viabilità.

9.10 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

E' misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, ed è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, compresi gli ascensori e i vani scala interni ed esterni conteggiati una sola volta per la loro superficie, proiettati in pianta, anche se aperti.

Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti - anche se aperte su tutti i lati -, delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 3,00, nonché dei depositi e dei magazzini.

Sono esclusi dal computo della SLP:

- le scale di servizio o di sicurezza quando richieste da specifiche norme antincendio;
- i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici a servizio del fabbricato fino ad un massimo del 5% della SLP.
- gli spazi di sosta e di manovra delle autovetture e le superfici adibite al ricovero autovetture all'interno della superficie coperta dell'edificio principale con altezza interna inferiore o uguale a mt. 2,40.
- gli spazi adibiti a cantine e accessori in cui è esclusa la permanenza fissa di persone all'interno della superficie coperta dell'edificio con altezza interna inferiore o uguale a mt. 2,40.
- gli spazi di sosta e di manovra delle autovetture e le superfici adibite al ricovero autovetture con altezza interna inferiore o uguale a mt. 2,40 esterne alla superficie coperta dell'edificio principale, interrato o seminterrato che fuoriescono al massimo 1.5 metri, misurati dal piano di campagna originario all'estradosso del terreno sovrastante il solaio. L'altezza minima del terreno sovrastante dovrà essere pari o superiore a 25 cm e dovrà proseguire per la formazione di scarpate laterali.
- le tettoie ed i balconi aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 1.50;
- i portici aperti almeno su due lati e le logge fino ad un massimo del 30 % della SLP complessiva ammessa dalle norme di zona;
- i soppalchi con altezza media misurata tra pavimento e intradosso della soletta soprastante inferiore a mt. 2,10 e nel limite del 20% di rapporto tra superficie utile del soppalco rispetto alla SLP complessiva dell'intervento;
- i sottotetti o le porzioni di sottotetti aventi altezza media misurata tra pavimento finito e intradosso della soletta soprastante inferiore a mt. 2,10.
- la superficie dei portici asserviti ad uso pubblico;
- le superfici come definite dall'art. 4 della LR 31/2014 e s.m.i. che consentono riduzioni dell'indice di prestazione energetica, nel rispetto di quanto definito dall'art.10.1 del Decreto 08.03.2017 n.2456.
- le serre bioclimatiche come definite dal successivo art. 9.17

Ai sensi del comma 8 dell'art.2 della LR 7/2017, per le strutture alberghiere di cui al comma 3 dell'art.18 della LR 27/2015 non sono computati nel conteggio della SLP: i locali tecnici, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

9.11 - VOLUME (V)

Il Volume è dato dal prodotto della SLP dei singoli piani per l'altezza del rispettivo piano misurata in linea verticale da pavimento a soffitto.

La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentirne il calcolo ove necessario.

Sono escluse da tale verifica le superfici come definite dall'art.4 della LR 31/2014 e s.m.i. che consentono riduzioni dell'indice di prestazione energetica, nel rispetto di quanto definito dall'art.10.1 del Decreto 08.03.2017 n.2456.

9.12 - DISTACCO FRA GLI EDIFICI (DF)

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte di edifici antistanti come sopra definite, misurata a squadra sulle normali alle pareti.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri.

A prescindere dal calcolo sopra normato e dei relativi limiti di zona, ed esclusivamente in caso di nuova costruzione la distanza minima tra edifici fuori terra, misurata a raggio, senza considerare balconi gronde o scale aperte, viene definita in 5 metri non derogabile.

9.13 - DISTANZA DAI CONFINI (DC)

E' la distanza minima, misurata a squadra dal confine del lotto edificabile, alla proiezione orizzontale della superficie coperta.

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di PGT potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio.

La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico registrato e trascritto prima del rilascio del permesso di costruire.

9.14 - ARRETRAMENTI DALLE STRADE (DS)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal confine stradale come definito all'art. 3 punto 10 del Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, gli allargamenti stradali ed il parcheggio ricavati su proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'asservimento all'uso pubblico.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti lasciano salvi maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT, o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade o dal nuovo codice della strada (decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285) e successive modifiche ed integrazioni.

9.15 - LOTTO EDIFICABILE

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua, con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel PGT.

In sede di rilascio del singolo titolo abilitativo a costruire, possono essere computate, al fine del calcolo della SLP, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PGT, che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

9.16 - SUPERFICIE UTILE (SU)

Per superficie utile si intende la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio o delle superfici dei vani adibiti ad attività, esclusi i balconi, le terrazze, le logge, gli armadi a muro, le scale, le cantine, le soffitte non abitabili, le autorimesse, gli eventuali spazi comuni.

9.17 - SERRE BIOCLIMATICHE

Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge, terrazze o portici, quando detti spazi chiusi siano finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono.

Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, secondo quanto definito all'art.4 della L.R. 39/2004 integrata dall'art.9 della L.R. 24/2006 e dalla L.R. 38/2015), nel rispetto dei criteri definiti dalla D.G.R. 10 gennaio 2014 n.X/1216 che definisce i "Criteri per il riconoscimento della funzione bioclimatica delle serre e delle logge ai fini dell'equiparazione a volumi tecnici".

La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile per evitare il surriscaldamento estivo. Le serre solari devono essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.

9.18 - VERDE PROFONDO (VP) MISURATO IN %

Riguarda la parte del lotto edificabile riservata alla piantumazione e pertanto non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra e vegetazione.

La percentuale del lotto a verde profondo si intende al netto delle superfici pavimentate, i passaggi carrai e i parcheggi realizzati in herbablok verranno conteggiati al 50%, sono conteggiate come verde profondo anche pavimentazioni manti erbosi anche sintetici che garantiscano comunque la permeabilità del terreno.

9.19 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E' l'insieme di servizi, aree e opere, che è necessario destinare, ai sensi dell'Art. 44 della L.R.12/05, definiti all'art.5 "Definizioni e parametri" delle NTA del documento di Piano.

9.20 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'Art. 44 della L.R.12/05, definiti all'art.5 "Definizioni e parametri"

delle NTA del documento di Piano.

Art. 26 - Zona "B2" Residenziale semintensiva esistente e di completamento

Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto e con alcuni lotti liberi di completamento.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione ai sensi della legge vigente, oltre ad ampliamenti e nuove costruzioni a saturazione dei lotti nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- indice di utilizzaz. fondiaria (UF): 0,60 mq/mq.
- altezza max (Hmax): 10,00 mt.
- distanza dalle strade (DS): 5,00 mt., fatto salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti.
- distanza dai confini (DC): 5,00 mt., oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine, salvo convenzione tra privati valevole a norma di legge.
- distacchi tra i fabbricati (DF): 10,00 mt. minimo tra edifici.

Per interventi con volumetria esistente superiore a mc. 3.000, la demolizione e ricostruzione può avvenire solo con piano attuativo nel limite dell'indice di densità fondiaria di zona. Laddove il volume esistente risultasse superiore a quello derivante dall'applicazione dell'indice di zona, è ammesso il suo integrale recupero nel rispetto dei parametri di cui sopra.

Nell'aggiornamento dello studio geologico, componente sismica – Direttiva alluvioni-invarianza idraulica del comune di Borno (BS), l'immobile si trova in classe di fattibilità 3v – aree con consistenti limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni.

ARTICOLO 3 - CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe 3 comprende aree caratterizzate da consistenti limitazioni alla modifica di destinazioni d'uso dei terreni per i rischi individuati.

L'utilizzo di tali aree sarà subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire maggiore conoscenza geologico-tecnica e idrogeologica dell'area e del suo intorno.

Le nuove edificazioni devono essere attentamente valutate in relazione alla pericolosità dei fenomeni e alla fattibilità tecnico-economica che, in alcuni casi, può anche comportare la rinuncia all'esecuzione dell'opera, qualora non sia possibile raggiungere un adeguato grado di sicurezza e protezione dei nuovi manufatti. Tali valutazioni saranno a giudizio della relazione geologica e progettuale, che dovrà definire i limiti e le restrizioni all'edificazione e se questa è compatibile con il quadro del dissesto.

Le aree inserite in classe di fattibilità 3 non rendono automatica la possibilità di edificazione. Si deve considerare che un intervento è anche funzione:

- della problematica idrogeologica individuata
- del costo degli approfondimenti necessari
- delle soluzioni progettuali e costruttive che gli approfondimenti suggeriscono e alla fine può risultare economicamente non sostenibile, per il suo costo finale, per il suo valore o per la funzione a cui è destinato.
- delle incertezze legate all'ampiezza e complessità dei fenomeni in atto quali frane e frane di grandi dimensioni che nello studio geologico possono essere identificate con uno stato di attività che deve poi essere attentamente verificato in sito dal tecnico estensore.

Insieme alla relazione geologica, deve essere presentato, ove necessario, un progetto esecutivo per la sistemazione e la bonifica dei luoghi.

Per lo svincolo delle aree in classe 3 dovrà essere prodotto uno studio geologico ed eventualmente idraulico (laddove esiste tale problematica) che deve verificare preventivamente la documentazione geologica allegata al PGT, nel rispetto di quanto sopra richiamato, ed integrarla con verifiche di terreno ed eventualmente mediante campagne geognostiche, prove in situ ed in laboratorio (a discrezione e responsabilità del Geologo consulente), oppure studi tematici a carattere idrogeologico, ambientale, idraulico, ecc. (in relazione alla tipologia di fenomeno e/o problematica geologica, definita in dettaglio nella Carta di Sintesi).

Il risultato di tali indagini dovrà consentire di precisare il tipo e l'entità massima dell'intervento, nonché le opere da eseguirsi per la salvaguardia geologica o l'attuazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo i fenomeni.

Si rammenta, inoltre, il rispetto della normativa antisismica, con maggiore attenzione e puntualità per quelle aree con condizioni di potenziale amplificazione sismica, come individuate sulla carta di fattibilità geologica, e si rimanda all'art. 1.1 delle presenti norme per ulteriori dettagli.

Il Tecnico incaricato per la redazione della relazione geologica deve:

- fornire il quadro geologico sullo stato dei luoghi;
- dettagliare i problemi di dissesto presente o potenziale;
- in caso di frana, verificare lo stato di attività previsto nello studio geologico, con quello reale del sito di intervento

- in caso di torrenti o corsi d'acqua, si dovrà verificare l'intensità dei fenomeni e la loro pericolosità per il sito in esame, con analisi idrauliche di deflusso della piena e definizione dei livelli e delle energie;

- illustrare, qualora siano state realizzate, il tipo di indagini di dettaglio effettuate, le motivazioni delle stesse ed esporne le conclusioni;

- predisporre un progetto, eventuale e qualora necessario, per la salvaguardia del territorio e la sistemazione dei siti;

- motivare i limiti ammissibili per l'intervento e stabilire le eventuali salvaguardie, dichiarare l'ammissibilità dell'intervento con il quadro del dissesto.

Nella classe 3 sono state inserite le sottoclassi 3 zona 2(exL.267/98), 3Cn, 3v, 3D, 3Fq nelle quali vigono, oltre a quanto già sopra specificato per la classe 3, anche le prescrizioni di seguito riportate.

I singoli fenomeni sopra descritti sono riportati nella carta di fattibilità alla scala 1:2.000, coperta dal volo fotogrammetrico, pertanto la loro identificazione è facilitata dalla lettura della cartografia. Per le zone del territorio esterne al volo fotogrammetrico, coperte pertanto dalla sola CTR alla scala 1:10.000, si dovrà fare riferimento e, verificare la natura del fenomeno di dissesto presente, consultando le carte di Sintesi, dei Vincoli e PAI.

Articolo 3.3 – Sottoclasse 3v

Sono aree per le quali, vista la pendenza dei terreni, sono possibili fenomeni di instabilità come frane, scivolamenti, crolli in roccia ed instabilità in genere di terreni e rocce, che possono originare crolli, fenomeni di scivolamento superficiale e soil slip.

Nelle aree inserite in Classe 3v risultano consentiti:

- gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, purché realizzati con accorgimenti costruttivi che impediscano danni alle persone e limitino quelli alle strutture, prevedendo, in relazione alle necessità e alle destinazioni d'uso delle nuove costruzioni, e laddove ve ne sia l'effettiva esigenza, l'esecuzione di opere di protezione attive e passive o di entrambe le soluzioni;

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;

- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;

- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;

Risulta necessaria la redazione di una relazione geologico-tecnica a supporto del progetto, che dovrà verificare la compatibilità dell'intervento con la tipologia di fenomeno di dissesto presente (instabilità del versante, destabilizzazione del terreno superficiale, etc), ed ogni intervento dovrà essere preceduto da una fase di indagine geologica, mirata alla definizione del comportamento geologico-tecnico dei terreni e/o degli ammassi rocciosi.

Oltre alle verifiche tecniche prescritte in generale per la classe 3 di fattibilità geologica, in questa classe, laddove ci siano effettive problematiche di instabilità, si dovranno curare le verifiche sulle dinamiche di potenziale distacco di masse di terra o roccia, con verifiche di stabilità e di traiettoria dei massi in caso di crolli in roccia. Tali verifiche dovranno consentire di determinare la situazione reale di pericolosità e le possibili interferenze con la nuova edificazione e costruzione di opere, fornendo eventuali limitazioni, accorgimenti costruttivi e valutando la reale possibilità di esecuzione delle opere in relazione al quadro del dissesto presente.

Nella tavola delle sensibilità paesistiche, l'immobile oggetto di stima si trova in classe 4 – Sensibilità paesistica alta.

Sull'immobile oggetto di stima insiste in vincolo fluviale ai sensi D.Lgs n. 42 del 2004 art. 142, comma c).

(Vedasi allegato n. 8 alla presente).

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile oggetto di stima sito in via Rocca snc, distinto al catasto fabbricati alla sezione urbana BOR, al foglio n. 2, alla particella n. 4695, sub. n. 2, nel comune di Borno (BS), risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica in quanto non necessario.

VALUTAZIONE

Considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene già descritto, si da luogo a una valutazione sintetica dell'immobile per valori tipici della zona, in cui il parametro scelto è al metro quadrato.

Dalle indagini svolte nella zona, relativamente al mercato locale, è stato previsto il più probabile valore di costruzione a nuovo di mercato dell'immobile in Euro/mq. 1.610,10 (ai sensi del D.P.R. 223 del 24.09.1990, aggiornato in base agli indici ISTAT).

- Il valore dell'immobile, come da stima allegata, sito in via Rocca snc, nel comune di Borno (BS) e censito al Catasto Fabbricati, alla sezione urbana BOR, foglio n. 2, particella n. 4695, sub. n. 2 al piano seminterrato, risulta di **Euro 16.748,25** (per la quota di proprietà di 1/1).

(Vedasi allegato n. 9 alla presente).

Si precisa che la suddetta stima, è da considerarsi cautelativa in ragione del fine della presente perizia.

Si conclude la presente relazione nella presunzione di aver espletato l'incarico affidatomi; essa consta di n. 14 pagine compresa la copertina e da n. 10 allegati.

ALLEGATI:

1. Copia delle planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima.
2. Documentazione edilizia presente presso il comune di Borno (BS).
3. Copia della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (Art. 18 DPR 115/2002) e nota di trascrizione degli atti di provenienza dell'immobile oggetto di stima.
4. Copia delle note di iscrizioni e trascrizioni insistenti sugli immobili oggetto di stima.
5. Copia visura catastale.
- 5.a – Copia estratto mappa (elaborato grafico) e visure catastali strada di accesso.
6. Dichiarazione Agenzia delle Entrate inerente contratti di locazione e/o comodato.
7. Documentazione fotografica.
8. Copia estratto mappa, ortofoto, copia estratto P.G.T. vigente e relative N.T.A. (Piano delle Regole) della zona, tavola dei vincoli e limitazioni, copia dello studio geologico e relative norme geologiche e tavola delle sensibilità paesistiche.
9. Stima dell'immobile.

Capo di Ponte (BS), 28.09.2023

Il tecnico incaricato



ALLEGATO N. 1

1. Copia delle planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima.



MODULARIO
F. 79, rev. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

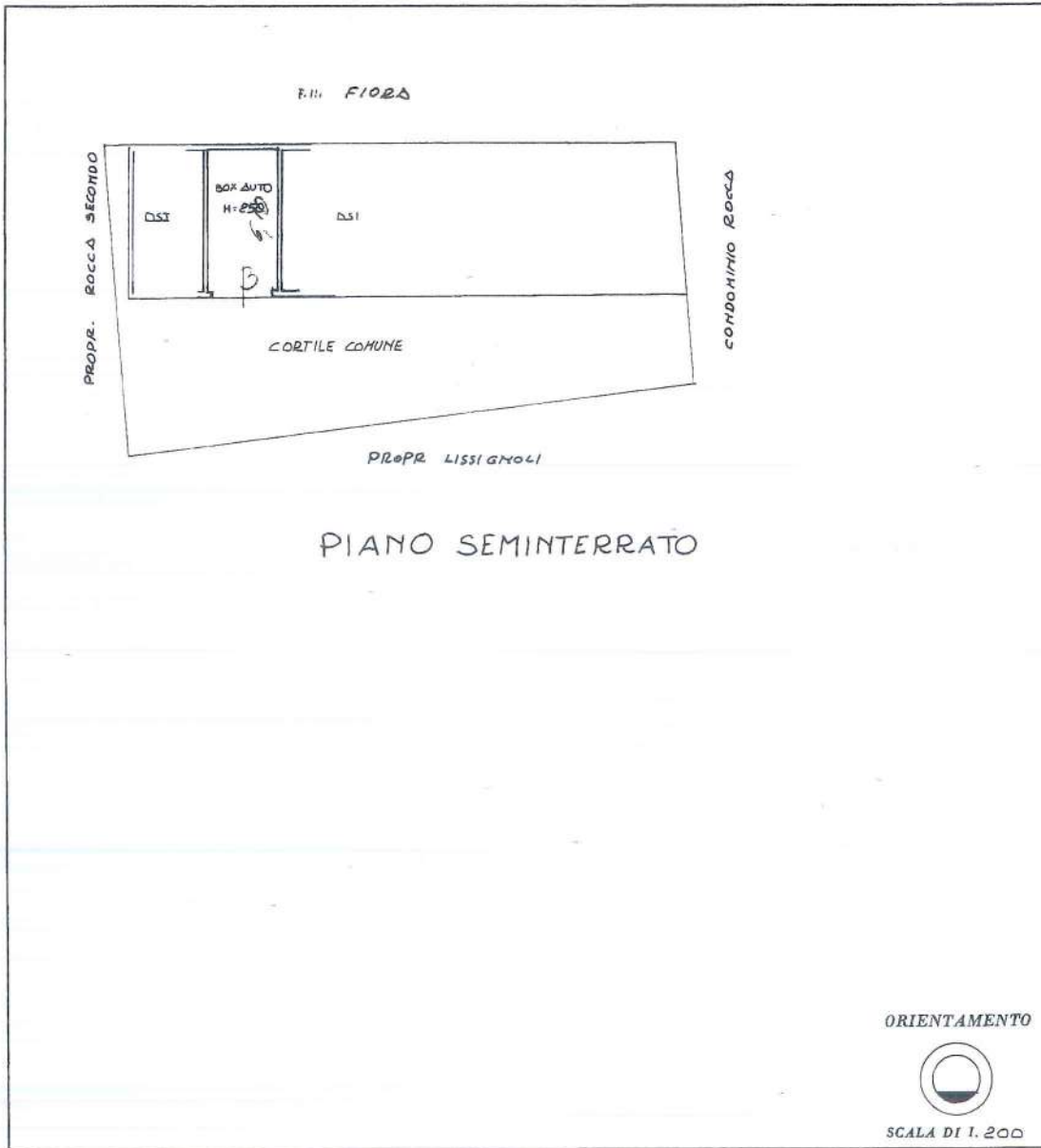
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Lirc
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BORNO Via ROCCA
Ditta ANDREOLI ARMANDO N.2 BORNO il 13/11/1949
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA <u>2-10-85</u> PROT. N° <u>783/A</u>	PARTITA N° <u>COMUNE DI BORNO</u> <u>FOGLIO 2 ROSSO</u> <u>MAPPALE 4695</u> <u>SUBALTERNO 2</u>
--	---

Compilata dal GEOM. GIACOMO
PANTEGHINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di BRESCIA
DATA 20/9/1985
Firma: [Signature]

Stampa: PANTEGHINI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA N. 2792 BIENNO

Ultima planimetria in atti



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Passa a Ispezioni

Passa a Ispezioni Cartacee

Richieste

Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Visure
Convenzione: **CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: C00604912015



Ufficio provinciale di: BRESCIA Territorio

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune: **BORNO** Codice: **B054**
Sezione urbana: **BOR** Foglio: **2** Particella: **4695**
Immobili individuati: **7**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	BOR/2 4695	1				Euro: 59,50 VIA ROCCA n. SN Piano S1
<input checked="" type="checkbox"/>	BOR/2 4695	2				Euro: 59,50 VIA ROCCA n. SN Piano S1
<input type="checkbox"/>	BOR/2 4695	3				Euro: 59,50 VIA ROCCA n. SN Piano S1
<input type="checkbox"/>	BOR/2 4695	4				Euro: 59,50 VIA ROCCA n. SN Piano S1
<input type="checkbox"/>	BOR/2 4695	5				Euro: 59,50 VIA ROCCA n. SN Piano S1
<input type="checkbox"/>	BOR/2 4695	6				Euro: 59,50 VIA ROCCA n. SN Piano S1
<input type="checkbox"/>	BOR/2 4695	7				Euro: 92,55 VIA ROCCA n. SN Piano S1

Formato documento: PDF

Stampa Tutti | Stampa Selezionati | Indietro

ALLEGATO N. 2

2. Documentazione edilizia presente presso il comune di Borno (BS).



Comune di B O R N O

UFFICIO TECNICO

Registro Costruzioni N. 12/83 Prot. N. 714

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 17/2/1983

con la quale il Sig. Andreoli Armando

chiede la concessione per la costruzione di nuovi

box interrati, a servizio del fabbricato esistente denominato Rocca 2)° insistente sul mapp. n° 2452 in Via Rocca n. 1, su 1 mappale

n° 695 (già 3173/b) censuario di Borno

da adibirsi ad uso box

di proprietà Andreoli Armando

Progettista geom. Andreoli Armando NDR RND 44513 B054V
codice fiscale

Direttore dei lavori geom. Andreoli Armando
codice fiscale

Esecutore dei lavori Impresa Edil Giardino

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la relazione dell'ufficio tecnico comunale in data

Visto il parere in data 18/3/1983 (come da relazione)

dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto N. 1/4/1983

del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Preso atto del parere del nulla osta

in data

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella seduta del 19/3/1983 con verbale n. 12/83;

Visto l'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visti gli articoli 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;

* (n. 54/X cat.)

Marca da bollo

REGISTRATA	
a
addi
al N.	Vol.
Esatte L.

SPECIFICA

Carta boll. orig. L.
Carta boll. copie >
Registrazione . >
Accesso Ufficio Registro >
Quietanza >
TOTALE L.

Viste le leggi regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;

Vista la quietanza della Tesoreria comunale N. 4104 in data 18/05/1983 comprovante il versamento della quota di contributo per opere di urbanizzazione; (1)

di £. 1.131.959 pari al 100%;

~~di £. 1.131.959 pari al 100%~~

RILASCI A

a Esc. EBZIK ANDREOLI ARMANDO -Via F. Fredda -BORNO-

n°. cod. fiscale: NDR RND 49813 B054V

la concessione edilizia richiesta, salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

1 - La quota di contributo afferente al costo della costruzione viene determinato in L. 1.434.145 (2) ~~da corrispondere~~ già totalmente corrisposti con bolla n°. 4104 del 18/05/1983;

2 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale con l'eventuale occupazione di spazio pubblico.

Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

3 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio comunale.

Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

(1) A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune (art. 11 - I° comma - Legge n. 10/1977).

(2) Questo contributo è corrisposto in corso d'opera e, comunque, non oltre 60 giorni dalla ultimazione delle opere. (Vedasi art. 11 - II° comma e 18 della Legge n. 10/1977).

- denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;
- richiesta al Comune della visita di allineamento e quote.
- 4 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi 12 (dodici) (3), ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 5 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.
- 6 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.
- 7 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.
- 8 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13 luglio 1966, n. 615, e relativo regolamento.
- 9 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 10 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 11 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 12 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
- 13 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.
- 14 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi 36 (trentasei) (4);
- 15 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a zona C/1

(3) Non superiore a 12.

(4) Non superiore a 36.

16) E' fatto obbligo attenersi alle modifiche in rosso indicate sui disegni, riguardanti l'eliminazione di un garage posto sul lato sud, al fine di permettere un adeguato mascheramento con terra della facciata sud di detti garagi.=

17) La soletta di copertura dei garagi va coperta con terra vegetale.=

Dal Municipio, addi 20/5/1983

IL SINDACO

(Rivadossi Bortolo)

Comune di B O R N O

La presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) 20/5/1983 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addi 20/5/1983

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Marsigalia Francesco)

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di Andreas Bauardo

Addi 23-5-83



MESSO COMUNALE

(1) primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della licenza.



COMUNE DI BORNO

PROVINCIA DI BRESCIA

CAP 25042

Cod. Fisc. 00701670176

TEL. (0364) 41 0 00 - 41 81 88

N. 3084 di Protocollo

li 16/11/1988

Risposta a nota N. _____ del _____

OGGETTO: Autorizzazione alla esecuzione di varianti in corso d'opera al fabbricato (Box) in costruzione in Borno Via Rocca.=

Alla Ditta **EDIL GIARDINO**
Via Fontanina Fredda,3/A
BORNO

In risposta alla Sua richiesta qui pervenuta il 25/08/1988 prot. n°. 2084 relativa all'oggetto, udito il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 10/09/1988, preso atto della documentazione prodotta a seguito della richiesta di questo Comune in data 29 settembre 1988, con la presente si
a u t o r i z z a

l'esecuzione delle varianti in corso d'opera da apportare ai box in costruzione in Via Rocca, il tutto secondo i disegni di progetto presentati di cui si restituisce copia approvata.=

La presente si rilascia fatti salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti ad altri organi.=

Distinti saluti

IL SINDACO
(Magnolini Pietro)

RELAZIONE DI NOTIFICA:

COMUNE DI BORNO

Si attesta di aver notificato copia del presente atto al Sig. Edil Giardino

in data.....

a mano di Sindaco Ferrarolo

IL MESSO COMUNALE

Data.....



25. AGO. 1988

PROGETTO DI VARIANTE

PROT. *28* CAT. *X*
FASC. CL.

PER LA COSTRUZIONE DI N° 7 BOX DA REALIZZARSI IN BORNO LOC. ROCCA AL MAPPA N° 4695 DI PERTINENZA AI FABBRICATI PER CONTO DEL SIG.



ANDREOLI ARMANDO

nato a Borno il 13.11.29 e res. in Borno via F. Fredda n° 3
n° cod. fisc. NDR RND 49513 8054V

IL PROGETTISTA È D.L. cod. fisc. NDR RND NMB 50541

L'IMPRESA ...

IL COMMITENTE

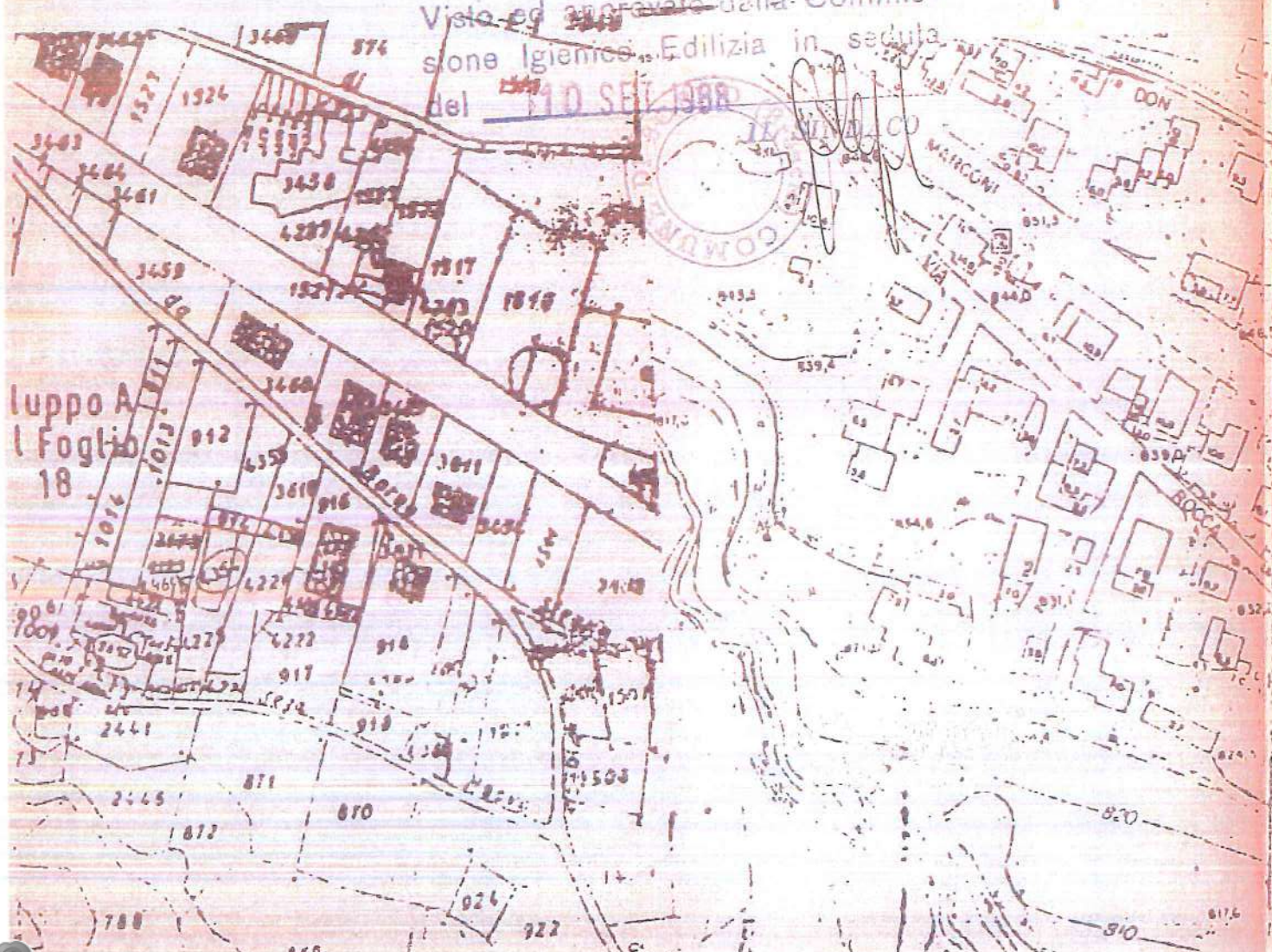


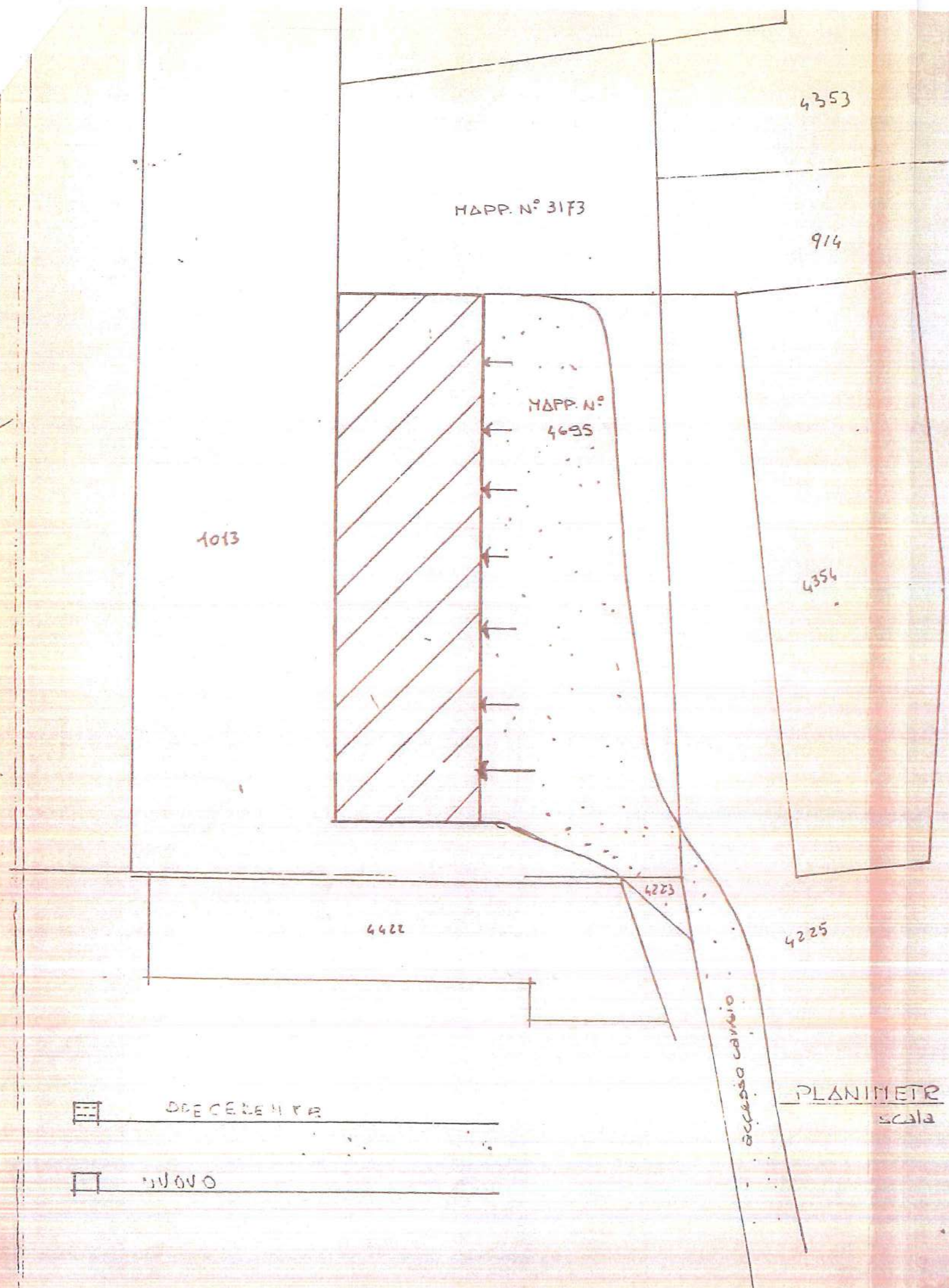
EDILGIARDINO
IMPRESA EDILE
di Andreoli Armando
Via Fontanina Fredda n. 3
25042 BORNO (Brescia)
Cod. Fisc. NDR NRD 49513 8054V
Partita IVA N. 01 013 820 173

EDILGIARDINO
IMPRESA EDILE
di Andreoli Armando
Via Fontanina Fredda n. 3
25042 BORNO (Brescia)
Cod. Fisc.: NDR NRD 49513 8054V
Partita IVA N.: 01 013 820 173

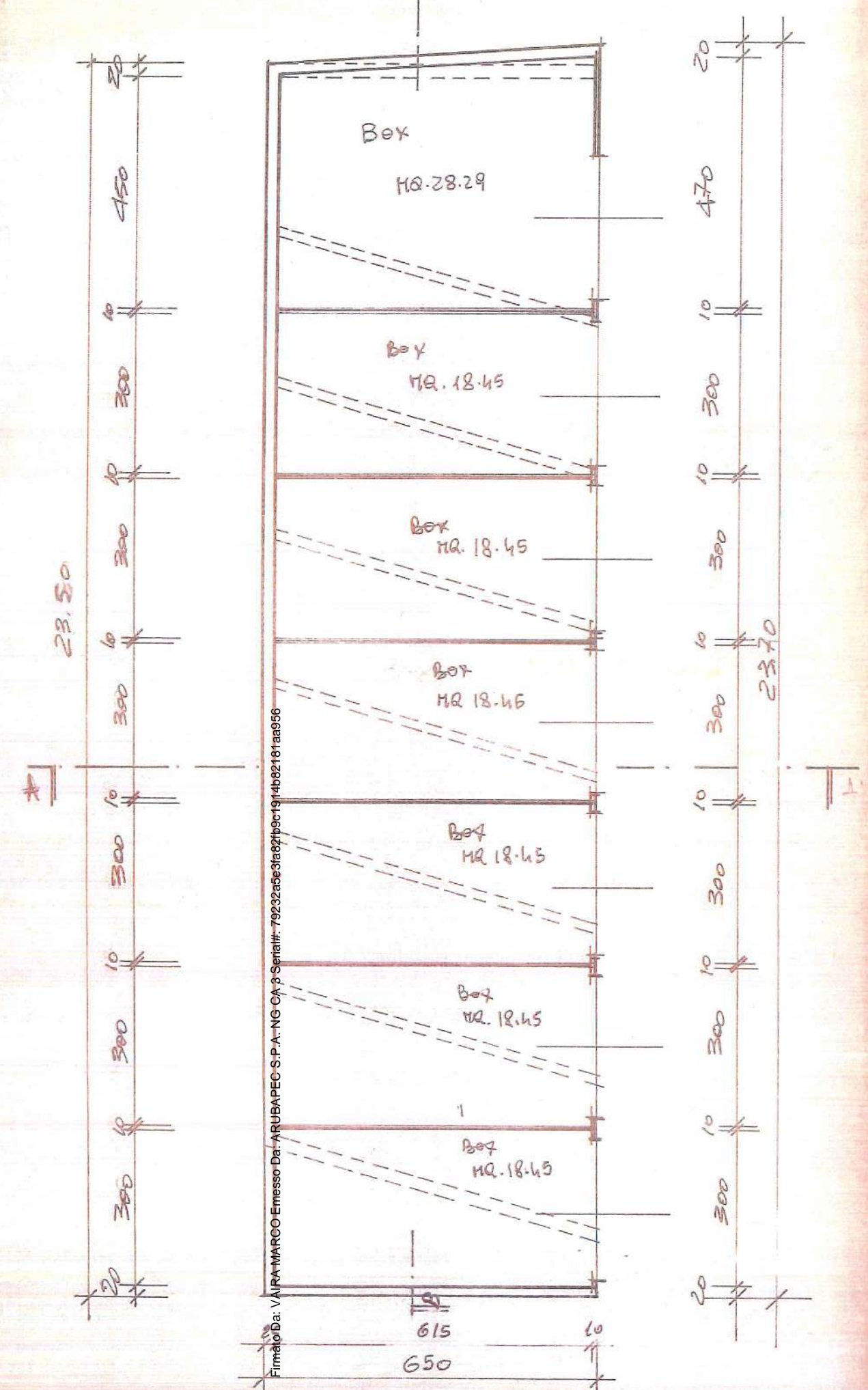
COMUNE DI BORNO AEROFOTOGRAFICO
PROVINCIA DI BRESCIA
SCALA: 1:2000

Visto ed approvato dalla Commissione Igiene Edilizia in seduta del 10 SET 1988





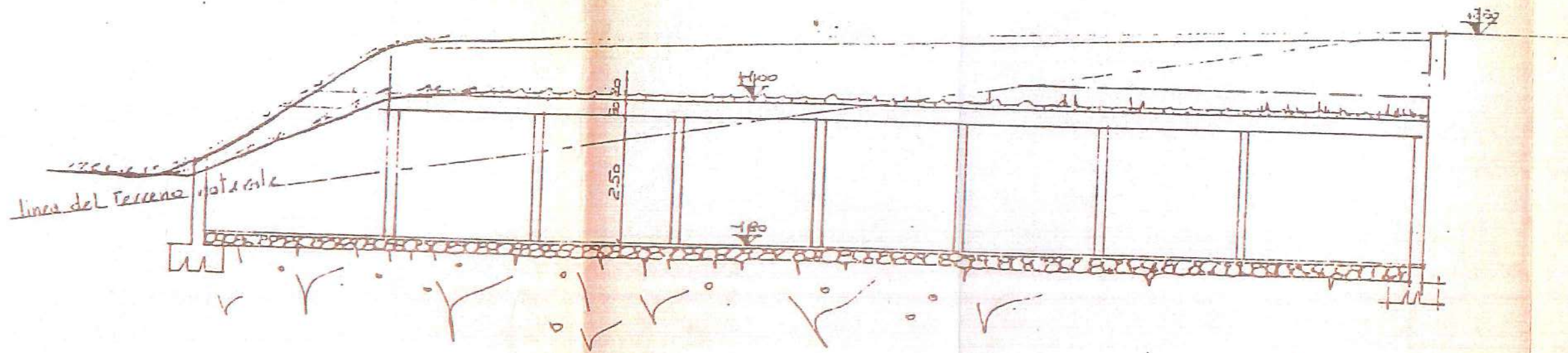
PLANIMETR
scala



Firma: Da. VAIRA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 - Serial#: 79232a563fa82f9c1914b92181aa956

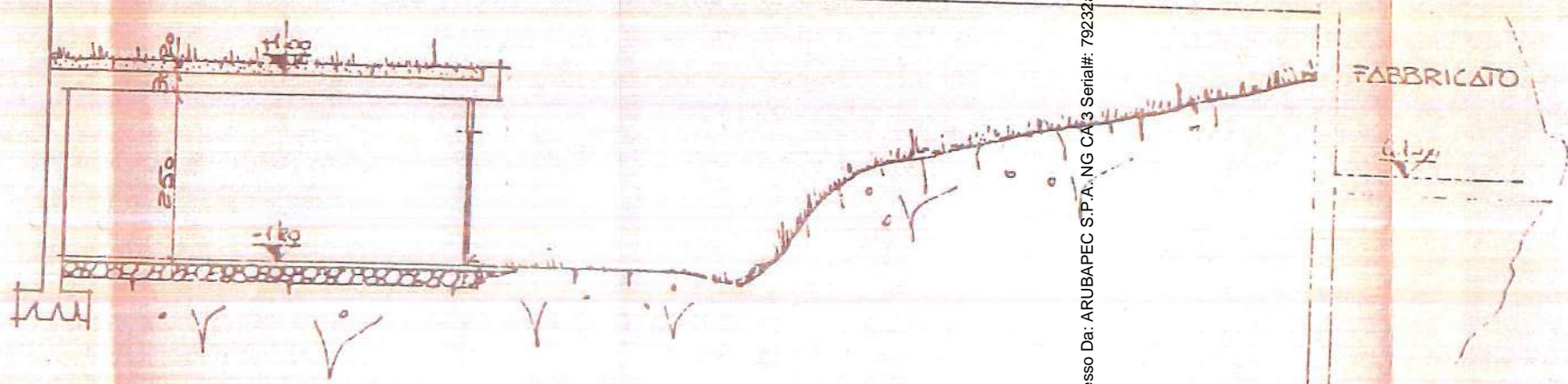


SEZIONE B-B'



SEZIONE B.B'

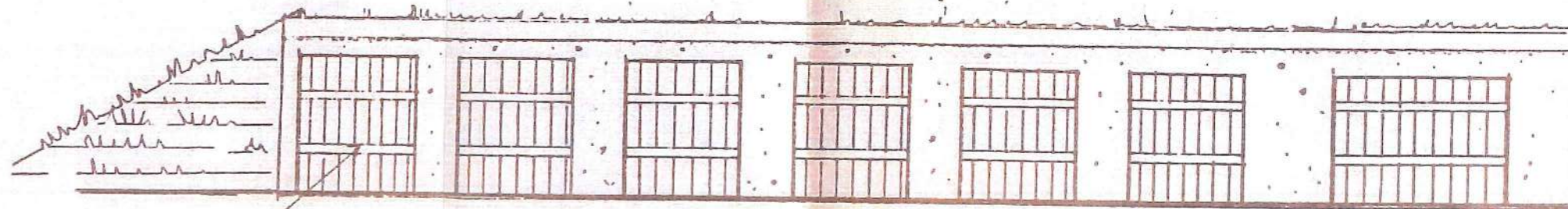
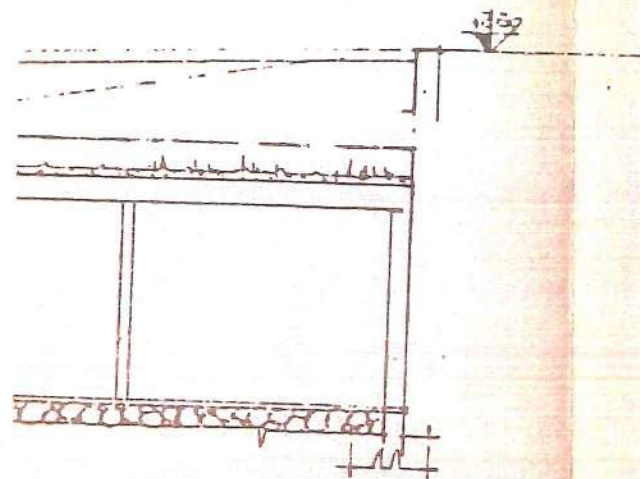
PIAZZALE FIORA



SEZIONE A.A'

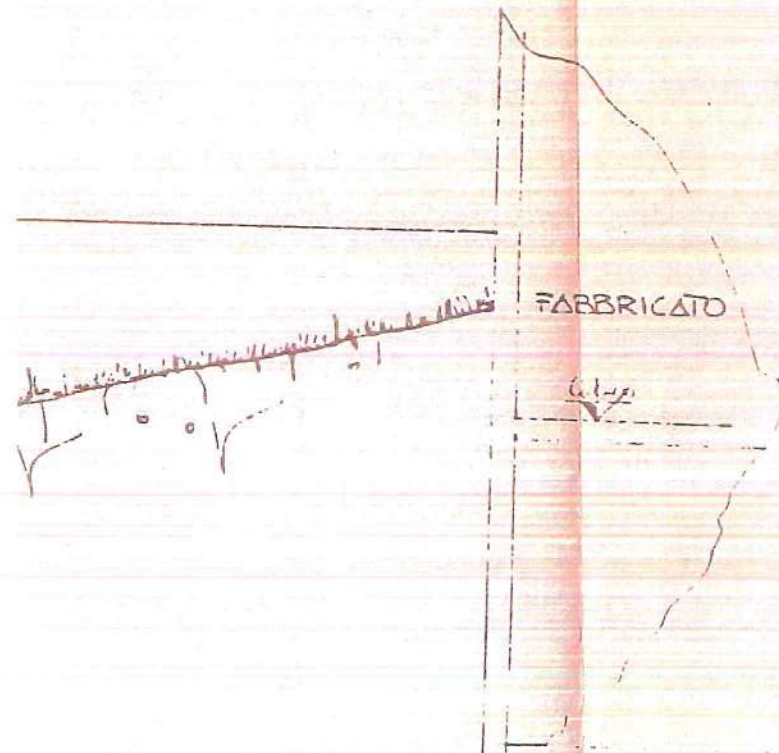
Firmato Da: VAIRA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79232a563fa82f69c1914b82181aa956





PROSPETTO EST

basculanti in lamiera color marrone



RELAZIONE TECNICA

SUP. COPERTA BOX = 153.40 x
H. (ALTEZZA) ml. 2.50 = 2.50
TOTALE MC 283,50



Prat. n. 4373

COMUNE DI BORNO

Provincia di BRESCIA

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il sottoscritto Sindaco

Vista la domanda in data 30/11/1988
 prodotta dal Sig. Andreoli ARMANDO titolare dell' Impresa Edil Giardino
 tendente ad ottenere il rilascio del Certificato di Agibilità relativo ai nuovi box

in Via Rocca n. ===;

Vista la licenza di costruzione n. 714 in data 20/05/1983 e successive modifiche

Visto il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di ===== (dichiarazione sostitutiva in data 24/11/1988)=====

Visto il regolamento edilizio comunale;

Visto il verbale di collaudo delle opere in cemento armato rilasciato in data 07/09/1988
 dal Ing. Polizzi Salvatore e vistato dal Genio Civile di Bs
 in data 12/09/1988 n. 22491.=====

DICHIARA

l'agibilità dell'edificio sopraindicato, adibito a ⁽¹⁾ box interrati

di proprietà di Impresa Edil Giardino di Andreoli Armando

Descrizione dell' Edificio:

— Capannone: campate	n. <u>===</u>	mq. <u>=====</u>
— Laboratorio: vani	n. <u>===</u>	mq. <u>=====</u>
— Servizi igienici	n. <u>===</u>	mq. <u>=====</u>
— Magazzini	n. <u>===</u>	mq. <u>=====</u>
— Unità boxx.	n. <u>7</u>	mq. <u>153,40</u>
Totale	n. <u>7</u>	mq. <u>153,40</u>

Il 05/12/1988 1988

IL SINDACO
 (Magnolini Pietro)

ALLEGATO N. 3

3. Copia della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (Art. 18 DPR 115/2002) e nota di trascrizione degli atti di provenienza dell'immobile oggetto di stima.



OMISSIS



ALLEGATO N. 4

4. Copia delle note di iscrizioni e trascrizioni insistenti sull'immobile oggetto di stima.



OMISSIS



ALLEGATO N. 5

5. Copia visura catastale.



OMISSIS



ALLEGATO N. 5a

5.a – Copia estratto mappa (elaborato grafico) e visure catastali strada di accesso.



OMISSIS



ALLEGATO N. 6

6. Dichiarazione Agenzia delle Entrate inerente contratti di locazione e/o comodato.



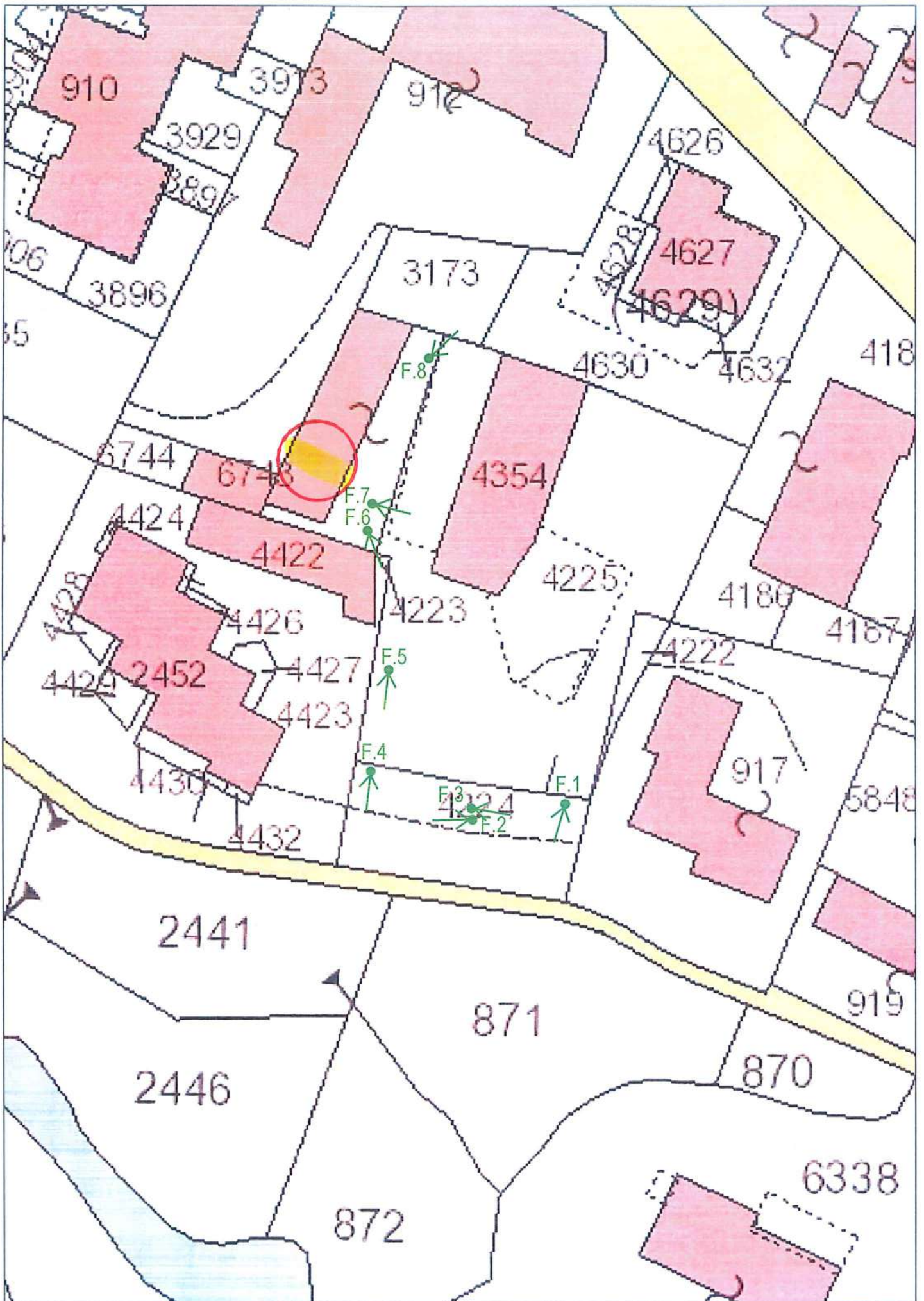
OMISSIS



ALLEGATO N. 7

7. Documentazione fotografica.





Riprese fotografiche

Foto n. 1



Strada di accesso all'immobile oggetto di perizia di stima
sez. urb. BOR, foglio n. 2, mapp. n. 4695, sub. n. 2



Foto n. 2

Foto n. 3



Strada di accesso all'immobile oggetto di perizia di stima
sez. urb. BOR, foglio n. 2, mapp. n. 4695, sub. n. 2



Foto n. 4 Immobile oggetto di perizia di stima, sez. urb. BOR, foglio n. 2, mapp. n. 4695, sub. n. 2

Foto n. 5



Immobile oggetto di perizia di stima, sez. urb. BOR, foglio n. 2, mapp. n. 4695, sub. n. 2



Foto n. 6

Foto n. 7



Immobilie oggetto di perizia di stima, sez. urb. BOR, foglio n. 2, mapp. n. 4695, sub. n. 2



Foto n. 8

Foto n. 9



Immobile oggetto di perizia di stima, sez. urb. BOR, foglio n. 2, mapp. n. 4695, sub. n. 2

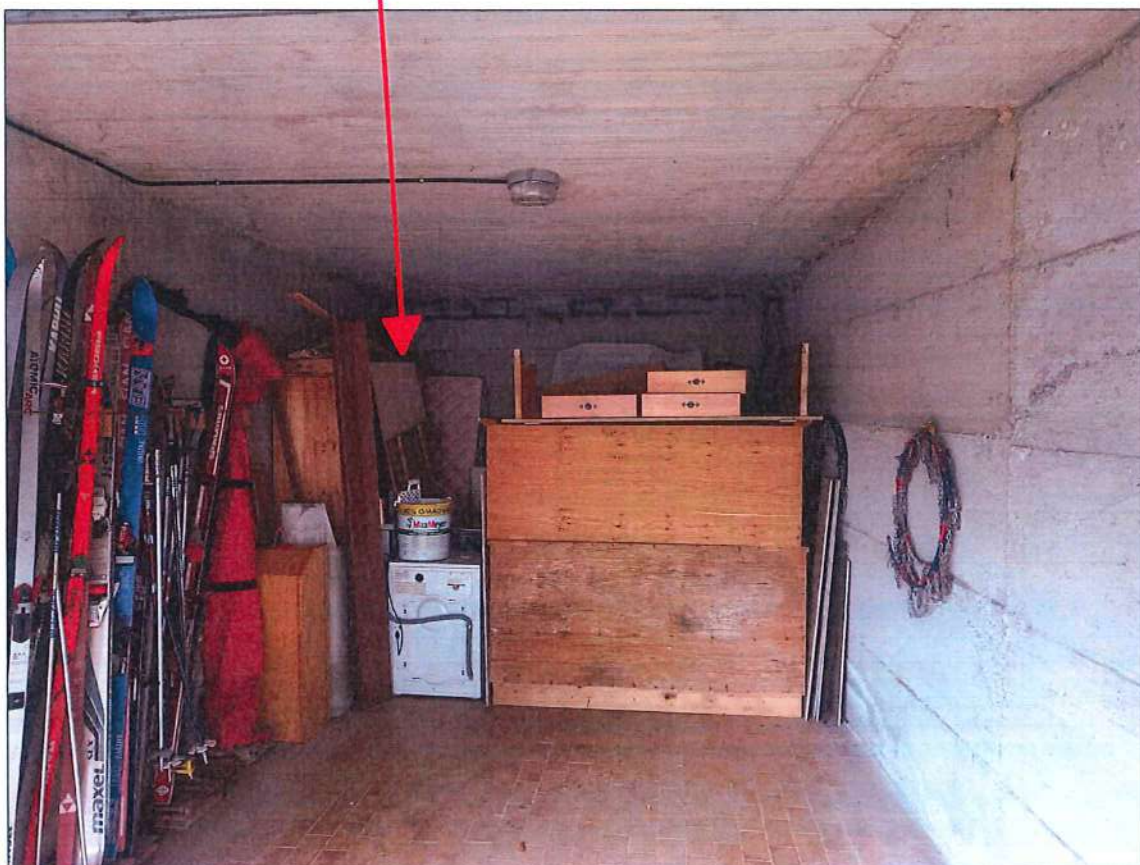


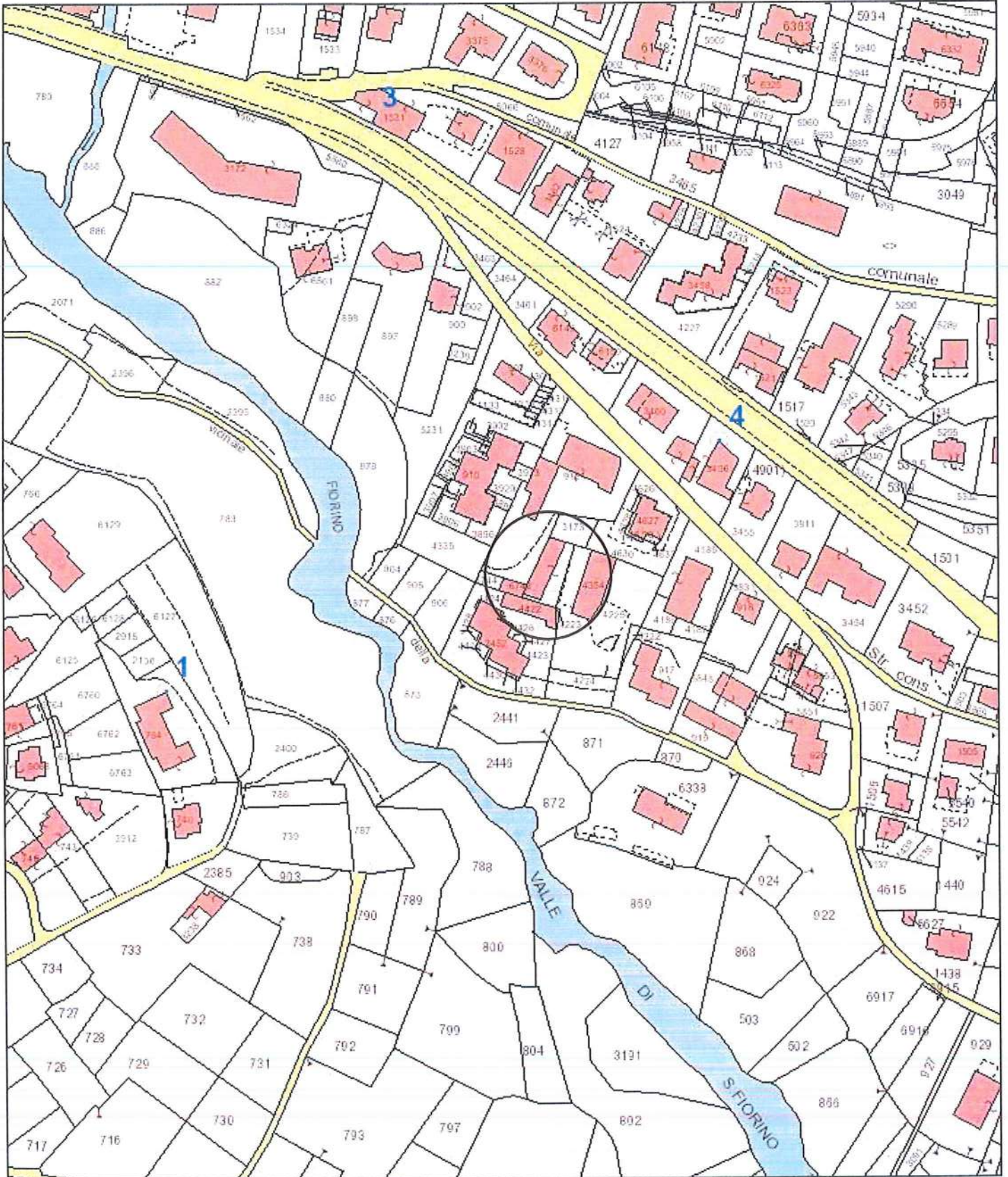
Foto n. 10

ALLEGATO N. 8

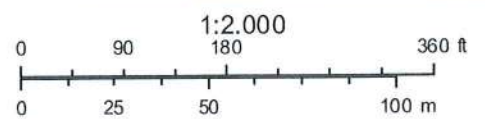
8. Copia estratto mappa, ortofoto, copia estratto P.G.T. vigente e relative N.T.A. (Piano delle Regole) della zona, tavola dei vincoli e limitazioni, copia dello studio geologico e relative norme geologiche e tavola delle sensibilità paesistiche.



Catasto



agosto 17, 2023



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Ortofoto



agosto 17, 2023



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

comune di borno

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

Approvato con D.C.C. n° 20 del 23/05/2014

piano delle regole uso del suolo: territorio comunale

**MODIFICHE IN ACCOGLIMENTO DEI PARERI ENTI
IN SEDE DI 2^A CONFERENZA VAS**

MODIFICHE IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI E PTCP

variante n.1 / 2017 art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 26 del 30.07.2021
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 2 del 11.01.2022

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari esine - bs

rapporto ambientale

ing. marcella salvetti cevo - bs

studio di incidenza

dott. for. marco sangalli borno - bs

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica
25040 esine - bs - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394

ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di brescia n. 544

Firmato Da: VAIRA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79232a5e3fa82fb9c1914b82181aa956

PdR 01a

ottobre 2020

scala 1:2.000

aggiornamenti

marzo 2021

novembre 2021

il responsabile

del procedimento

dott.ssa laura cortesi

il sindaco

matteo rivadossi

collaborazione

arch. maura bellicini
ing. roberto comensoli
arch. ariela rivetta

Legenda



CONFINE COMUNALE



PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (art. 10 LR 12/2005 e s.m.i)

ZONE DESTINATE ALLA RESIDENZA



ZONA A - Nuclei di antica formazione



ZONA B1 - Residenziale intensiva esistente e di completamento



ZONA B2 - Residenziale semintensiva esistente e di completamento



ZONA B3 - Residenziale estensiva esistente e di completamento



ZONA B4 - Residenziale estensiva a prevalente uso stagionale



ZONA B5 - Residenziale con mantenimento della volumetria esistente



ZONA PL CONV - P.L. CONVENZIONATI - ATTUATI O IN FASE DI ATTUAZIONE (DUREGNO- CALAGNO)



VERDE PRIVATO

ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AMMINISTRATIVE COMMERCIALI E RICETTIVE



ZONA T1 - ricettiva satura o di completamento



edificio residenziale in zona ricettiva



ZONA T2 - ricettiva all'aperto, esistente o di nuovo impianto



ZONE TL - per attività ricreative e di tempo libero

ZONE PRODUTTIVE



ZONA D1 - produttiva esistente e di completamento

STUDIO GEOLOGICO COMUNALE



Perimetro di individuazione aree urbanizzate e non urbanizzate sottoposte alle norme geologiche di Piano per classi di fattibilità 4 (inedificabilità assoluta)

ZONE E - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Aree di interesse di Protezione Accentuata



BOSCHI DEL GIOVETTO DI PALINE - ZSC e ZPS IT 2060006



FASCIA BUFFER ZSC IT 2060006. OBBLIGO DI VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' ALLA VIC PER INTERVENTI URBANISTICI

Aree di interesse di Protezione Attenuata



FASCIA DI RISPETTO FIUMI (150 m) (D.LGS 42/2004 ART. 142 C.1 LETT D))
TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI (300 m) (D.LGS 42/2004 ART. 142 C.1 LETT B)



ZONA AGRICOLA E1 - di rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato



ZONA AGRICOLA E2 - fino a 1.200 m s.l.m.



ZONA AGRICOLA E3 - tra 1.200 e 1.600 m s.l.m.



Intervento particolare n.1



ZONA AGRICOLA E4 - oltre 1.600 m s.l.m.



ZONA AGRICOLA E5 - Parco "Boschi del Giovetto di Paline"



EDIFICI AD USO AGRICOLO

ZONE AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE




















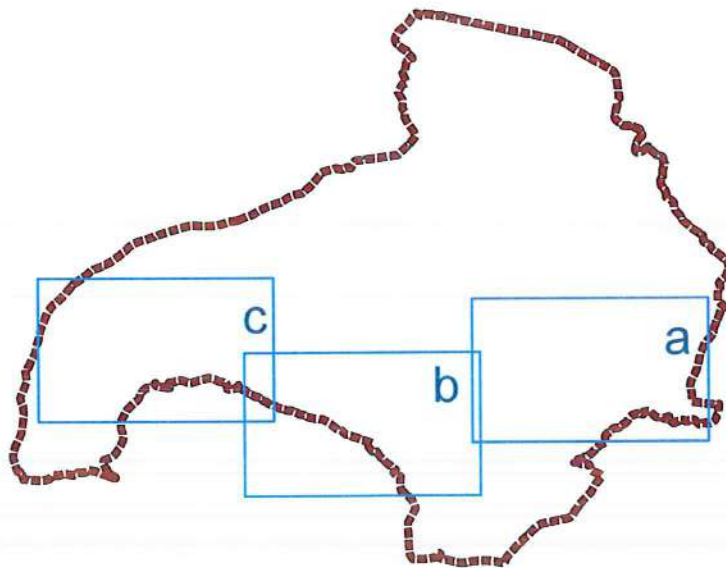
AMBITI DI TRASFORMAZIONE

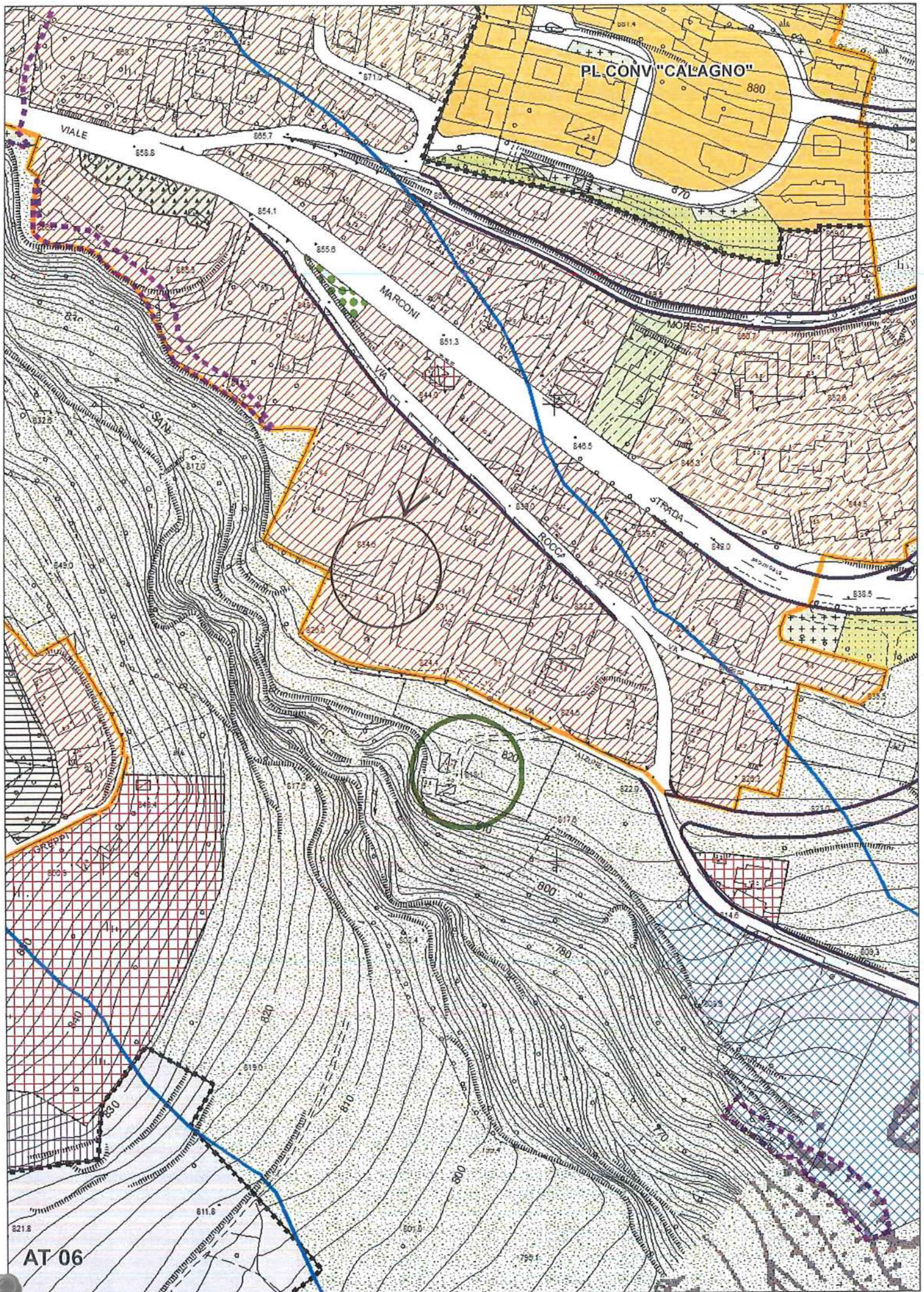


SUDDIVISIONE IN SUB-AMBITI

ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

-  SI - DI SERVIZIO ALL'INDUSTRIA
-  SP - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE
-  ZONA F - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE
-  V - VERDE PUBBLICO
-  P - PARCHEGGI
-  Area sosta camper
-  P PRIV - PARCHEGGI PRIVATI ASSERVITI ALL'USO PUBBLICO
-  AMBITO SCIISTICO
-  Blocco partenza per nuovo impianto di risalita a fune
-  Edificio ad uso tecnologico dismesso
-  MARCIAPIEDE DI PREVISIONE
-  ARRETRAMENTI STRADALI E VIABILITA' DI PREVISIONE
-  PERCORSO CICLOPEDONALE ESISTENTE
-  PERCORSO CICLOPEDONALE DI PREVISIONE
-  FASCIA DI RISPETTO STRADALE
-  FASCIA DI RISPETTO DEPURATORE
-  FASCIA DI PROTEZIONE CIMITERIALE





PL. CONV. "CALAGNO"

880

VIALE

MARCONI

MORESCHI

STRADA

ROCCA

AT 06

comune di borno

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

Approvato con D.C.C. n° 20 del 23/05/2014

piano delle regole norme tecniche di attuazione

MODIFICHE IN ACCOGLIMENTO DEI PARERI ENTI

IN SEDE DI 2^a CONFERENZA VAS

MODIFICHE IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI E PTCP

variante n.1 / 2017 art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 26 del 30.07.2021

approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 2 del 11.02.2022

in accoglimento della determinazione del C.C. di approvazione

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari esine - bs

rapporto ambientale

ing. marcella salvetti cevo - bs

studio di incidenza

dott. for. marco sangalli borno - bs

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

25040 esine - bs - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394

ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di brescia n. 544

PdR B

ottobre 2020

aggiornamenti

marzo 2021

novembre 2021

**il responsabile
del procedimento**
dott.ssa laura cortesi

il sindaco
matteo rivadossi

collaborazione

arch. maura bellicini
ing. roberto comensoli
arch. ariela rivetta

TITOLO II- ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 5 - Modalità di attuazione del P.d.R.

Ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche, il P.d.R. viene attuato attraverso:

- la formazione di strumenti urbanistici attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica o privata, ove previsti;
- interventi edilizi diretti.(I.E.D.)

I Piani Attuativi debbono contenere gli elaborati previsti dalla normativa vigente.

In mancanza della formazione di P.A. nelle aree soggette a strumento attuativo sono consentiti, soltanto quegli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e mutamento di destinazione d'uso.

All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato.

I piani attuativi devono essere sottoposti preventivamente al parere obbligatorio della Soprintendenza ai sensi dell'art. 16 comma 3 della Legge 1150 del 1942.

Art.6 Piani di Attuazione recepiti dal P.d.R (Zona PL conv- convenzionati-attuati o in fase di attuazione)

Sono confermati i piani urbanistici attuativi già convenzionati e/o in corso di realizzazione, sia per le destinazioni d'uso, che per le volumetrie, l'impostazione planivolumetrica ed ogni altro impegno previsto nella relativa convenzione.

L'obbligo di cessione delle aree per viabilità e servizi pubblici non cessa nemmeno alla maturazione del termine di efficacia del piano attuativo. La disciplina urbanistica ed edilizia dei comparti PL CONV viene mantenuta anche una volta venuto a maturare il termine di efficacia del Piano attuativo.

Art. 7 - Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono determinati attraverso apposita delibera della Giunta Comunale sulla base delle vigenti disposizioni e corrisposti al Comune all'atto del ritiro del Permesso di costruire o al momento della presentazione della SCIA e CILA, secondo le modalità previste dalla legge vigente in materia. La suddetta delibera andrà ad identificare gli eventuali incentivi in tema di riduzione di oneri di urbanizzazione che il Comune vorrà attivare in tema di incentivazione dell'edilizia bioclimatica e risparmio energetico mediante l'istituzione di un regolamento energetico.

Art. 8 - Viabilità - parcheggi e piste ciclabili

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole al 1:5.000 e 1:2.000 del P.d.R. hanno valore prescrittivo per quanto attiene alla funzione di collegamento e valore indicativo per quanto riguarda il tracciato e la sezione stradale e possono essere precisate, integrate o modificate, in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo.

Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

E' inoltre obbligo da parte dei proprietari dei terreni confinanti con le strade comunali il mantenimento della vegetazione, delle siepi arbustive e delle piantumazioni all'interno, lungo i bordi della proprietà (nel rispetto delle norme del Codice della Strada).

E' fatto altresì obbligo, da parte dei proprietari di terreni confinanti con le strade comunali, il mantenimento del decoro delle recinzioni visibili da pubblica via, con esplicito divieto di utilizzo, per la realizzazione delle medesime, di materiali non consoni e/o pericolosi con l'ambiente.

Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, piste ciclabili, ecc.). E' vietato interessare le suddette aree con edificazioni di qualsiasi genere.

Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni e nelle piazze possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.

Tutte le opere di miglioramento di tratti stradali esistenti, anche se non indicate in cartografia, sono comunque sempre ammesse.

La realizzazione di strade private è soggetta all'approvazione da parte del Comune.

La sezione delle strade private dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

Per strade al di sotto di m 3,00 è obbligatoria la creazione di slarghi per sorpassi ed incroci.

Le strade a fondo cieco dovranno di norma terminare con uno slargo atto a consentire una facile manovra dei veicoli.

L'approvazione dei progetti di strade private sarà subordinata all'impegno formale dei proprietari di sistemare il sottofondo di massicciate e di pavimentazione, di mantenere l'illuminazione, di provvedere all'allaccio con le strade pubbliche e di sistemare le canalizzazioni per il deflusso delle acque e delle fognature e di provvedere alla manutenzione delle medesime.

Gli spazi destinati a parcheggi pubblici o ad uso pubblico e individuati in cartografia con apposito simbolo sono inedificabili, con l'eccezione degli interventi edilizi relativi alla costruzione di fabbricati interrati destinati esclusivamente al ricovero e alla sosta di autoveicoli.

Per posto auto si intende l'area destinata a parcheggio corrispondente a mq 12,50 effettivamente utilizzabile per il parcheggio di un automezzo.

Art. 9 - Definizioni e parametri

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti in questo articolo.

9.1 - INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA (IF)

E' il rapporto (mc/mq) fra volume edificabile (V) e la superficie fondiaria del lotto edificabile (SF) al quale esso è attribuito.

Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti.

Quando venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dopo l'adozione dello strumento urbanistico generale, detta superficie non possa essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare.

9.2 - DENSITÀ TERRITORIALE (IT)

Si applica ai piani urbanistici esecutivi (piani particolareggiati, piani attuativi ecc.). E' data dal rapporto fra il volume realizzabile (V) e la superficie territoriale (ST) del comparto interessato dal piano esecutivo.

In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, escluse le sedi stradali pubbliche esistenti o quelle previste espressamente nelle tavole di uso del suolo del PGT.

9.3 - INDICE O RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

E' il rapporto fra superficie coperta o copribile da edifici (SC) e la superficie fondiaria (SF) del lotto edificabile corrispondente.

Sono escluse da tale verifica le superfici come definite dall'art.4 della LR 31/2014 e s.m.i. che consentono riduzioni dell'indice di prestazione energetica, nel rispetto di quanto definito dall'art.10.1 del Decreto 08.03.2017 n.2456.

9.4 - UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento (SLP) massima e la superficie territoriale (ST) dell'area interessata dall'intervento edilizio.

9.5 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento (SLP) massima costruibile e la superficie fondiaria (SF) dell'area interessata dall'intervento edilizio.

9.6 - ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI (HMAX)

L'altezza dei fabbricati è determinata dalla media delle altezze dei vari fronti, ottenuta dal rapporto tra le sommatorie delle superfici di tutti i fronti ed il perimetro di base.

Per superficie del fronte si intende la proiezione sul piano verticale di tutti i volumi, misurata dalla linea di base fino alla quota di imposta del solaio inclinato di copertura o dell'orditura portante del tetto con il paramento esterno di facciata.

Con linea di base si intende l'andamento, in corrispondenza del relativo fronte, del piano naturale di campagna, prima della realizzazione del fabbricato.

Nel computo delle superfici dei fronti non verranno conteggiate le porzioni di fronte relative a scivoli e corsie di accesso alle autorimesse e ai volumi tecnici.

Dal calcolo dell'altezza dei fabbricati, sia in termini di superficie dei fronti che in termini di perimetro di base, vanno esclusi i volumi tecnici (così come definiti dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973 "Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici) e i volumi che non raggiungono la quota dell'ultimo estradosso del fabbricato.

9.7 - SUPERFICIE COPERTA (SC)

Per superficie coperta o copribile (SC) s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro dell'edificio sovrastante il piano di campagna originario, compresi i portici ed esclusi i normali aggetti (gronde, balconi, pensiline e simili fino ad una sporgenza di mt. 1,50).

Si precisa che nella SC sono da computarsi anche fabbricati, accessori o porzioni di fabbricati sporgenti dal piano di campagna originario.

9.8 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del PGT e comprende tutte le aree interessate dalla edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

In tale superficie sono computabili quindi le aree che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, con esclusione delle sedi stradali di Piano già esistenti.

9.9 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

E' costituita dall'area interessata dall'intervento edilizio, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sia prevista la cessione al Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico e delle aree destinate alla viabilità.

9.10 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

E' misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, ed è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, compresi gli ascensori e i vani scala interni ed esterni conteggiati una sola volta per la loro superficie, proiettati in pianta, anche se aperti.

Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti - anche se aperte su tutti i lati -, delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 3,00, nonché dei depositi e dei magazzini.

Sono esclusi dal computo della SLP:

- le scale di servizio o di sicurezza quando richieste da specifiche norme antincendio;

- i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici a servizio del fabbricato fino ad un massimo del 5% della Slp.
- gli spazi di sosta e di manovra delle autovetture e le superfici adibite al ricovero autovetture all'interno della superficie coperta dell'edificio principale con altezza interna inferiore o uguale a mt. 2,40.
- gli spazi adibiti a cantine e accessori in cui è esclusa la permanenza fissa di persone all'interno della superficie coperta dell'edificio con altezza interna inferiore o uguale a mt. 2,40.
- gli spazi di sosta e di manovra delle autovetture e le superfici adibite al ricovero autovetture con altezza interna inferiore o uguale a mt. 2,40 esterne alla superficie coperta dell'edificio principale, interrato o seminterrato che fuoriescono al massimo 1.5 metri, misurati dal piano di campagna originario all'estradosso del terreno sovrastante il solaio. L'altezza minima del terreno sovrastante dovrà essere pari o superiore a 25 cm e dovrà proseguire per la formazione di scarpate laterali.
- le tettoie ed i balconi aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 1.50;
- i portici aperti almeno su due lati e le logge fino ad un massimo del 30 % della SLP complessiva ammessa dalle norme di zona;
- i soppalchi con altezza media misurata tra pavimento e intradosso della soletta soprastante inferiore a mt. 2,10 e nel limite del 20% di rapporto tra superficie utile del soppalco rispetto alla Slp complessiva dell'intervento;
- i sottotetti o le porzioni di sottotetti aventi altezza media misurata tra pavimento finito e intradosso della soletta soprastante inferiore a mt. 2,10.
- la superficie dei portici asserviti ad uso pubblico;
- le superfici come definite dall'art. 4 della LR 31/2014 e s.m.i. che consentono riduzioni dell'indice di prestazione energetica, nel rispetto di quanto definito dall'art.10.1 del Decreto 08.03.2017 n.2456.
- le serre bioclimatiche come definite dal successivo art. 9.17

Ai sensi del comma 8 dell'art.2 della LR 7/2017, per le strutture alberghiere di cui al comma 3 dell'art.18 della LR 27/2015 non sono computati nel conteggio della SLP: i locali tecnici, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

9.11 – VOLUME (V)

Il Volume è dato dal prodotto della SLP dei singoli piani per l'altezza del rispettivo piano misurata in linea verticale da pavimento a soffitto.

La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentirne il calcolo ove necessario.

Sono escluse da tale verifica le superfici come definite dall'art.4 della LR 31/2014 e s.m.i. che consentono riduzioni dell'indice di prestazione energetica, nel rispetto di quanto definito dall'art.10.1 del Decreto 08.03.2017 n.2456.

9.12 - DISTACCO FRA GLI EDIFICI (DF)

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte di edifici antistanti come sopra definite, misurata a squadra sulle normali alle pareti.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri.

A prescindere dal calcolo sopra normato e dei relativi limiti di zona, ed esclusivamente in caso di nuova costruzione la distanza minima tra edifici fuori terra, misurata a raggio, senza considerare balconi gronde o scale aperte, viene definita in 5 metri non derogabile.

9.13 - DISTANZA DAI CONFINI (DC)

E' la distanza minima, misurata a squadra dal confine del lotto edificabile, alla proiezione orizzontale della superficie coperta.

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di PGT potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio.

La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico registrato e trascritto prima del rilascio del permesso di costruire.

9.14 - ARRETRAMENTI DALLE STRADE (DS)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal confine stradale come definito all'art. 3 punto 10 del Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, gli allargamenti stradali ed il parcheggio ricavati su proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'asservimento all'uso pubblico.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti lasciano salvi maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT, o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade o dal nuovo codice della strada (decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285) e successive modifiche ed integrazioni.

9.15 - LOTTO EDIFICABILE

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua, con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel PGT.

In sede di rilascio del singolo titolo abilitativo a costruire, possono essere computate, al fine del calcolo della SLP, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PGT, che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

9.16 - SUPERFICIE UTILE (SU)

Per superficie utile si intende la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio o delle superfici dei vani adibiti ad attività, esclusi i balconi, le terrazze, le logge, gli armadi a muro, le scale, le cantine, le soffitte non abitabili, le autorimesse, gli eventuali spazi comuni.

9.17 - SERRE BIOCLIMATICHE

Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge, terrazze o portici, quando detti spazi chiusi siano finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono.

Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, secondo quanto definito all'art.4 della L.R. 39/2004 integrata dall'art.9 della L.R. 24/2006 e dalla L.R. 38/2015), nel rispetto dei criteri definiti dalla D.G.R. 10 gennaio 2014 n.X/1216 che definisce i "Criteri per il riconoscimento della funzione bioclimatica delle serre e delle logge ai fini dell'equiparazione a volumi tecnici".

La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile per evitare il surriscaldamento estivo. Le serre solari devono essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.

9.18 - VERDE PROFONDO (VP) MISURATO IN %

Riguarda la parte del lotto edificabile riservata alla piantumazione e pertanto non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra e vegetazione.

La percentuale del lotto a verde profondo si intende al netto delle superfici pavimentate, i passaggi carrai e i parcheggi realizzati in herbablock verranno conteggiati al 50%, sono conteggiate come verde profondo anche pavimentazioni manti erbosi anche sintetici che garantiscano comunque la permeabilità del terreno.

9.19 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E' l'insieme di servizi, aree e opere, che è necessario destinare, ai sensi dell'Art. 44 della L.R.12/05, definiti all'art.5 "Definizioni e parametri" delle NTA del documento di Piano.

9.20 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'Art. 44 della L.R.12/05, definiti all'art.5 "Definizioni e parametri" delle NTA del documento di Piano.

- distanza dalle strade (DS): **5,00** mt., fatto salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti.
- distanza dai confini (DC): **5,00** mt., oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine, salvo convenzione tra privati valevole a norma di legge.
- distacchi tra i fabbricati (DF): **10,00** mt. minimo tra edifici.

Art. 26 - Zona "B2" Residenziale semintensiva esistente e di completamento

Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto e con alcuni lotti liberi di completamento.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione ai sensi della legge vigente, oltre ad ampliamenti e nuove costruzioni a saturazione dei lotti nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- indice di utilizzaz. fondiaria (UF): **0,60** mq/mq.
- altezza max (Hmax): **10,00** mt.
- distanza dalle strade (DS): **5,00** mt., fatto salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti.
- distanza dai confini (DC): **5,00** mt., oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine, salvo convenzione tra privati valevole a norma di legge.
- distacchi tra i fabbricati (DF): **10,00** mt. minimo tra edifici.

Per interventi con volumetria esistente superiore a mc. 3.000, la demolizione e ricostruzione può avvenire solo con piano attuativo nel limite dell'indice di densità fondiaria di zona. Laddove il volume esistente risultasse superiore a quello derivante dall'applicazione dell'indice di zona, è ammesso il suo integrale recupero nel rispetto dei parametri di cui sopra.

Art. 27 - Zona "B3" Residenziale estensiva esistente e di completamento

Sono le zone residenziali estensive esistenti e di completamento.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione ai sensi della legge vigente, oltre agli ampliamenti e nuove costruzioni a saturazione dei lotti, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- indice di utilizzaz. fondiaria (UF): **0,33** mq/mq.
- altezza max (Hmax): **7,50** mt.
- distanza dalle strade (DS): **5,00** mt., fatto salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti.
- distanza dai confini (DC): **5,00** mt. oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine, salvo convenzione tra privati valevole a norma di legge.
- distacchi tra i fabbricati (DF): **10,00** mt. minimo tra edifici.

Per interventi con volumetria esistente superiore a mc. 3.000, la demolizione e ricostruzione può avvenire solo con piano attuativo nel limite dell'indice di densità fondiaria di zona. Laddove il volume esistente risultasse superiore a quello derivante dall'applicazione dell'indice di zona, è ammesso il suo integrale recupero nel rispetto dei parametri di cui sopra.

Art. 28 - Zona "B4" Residenziale estensiva a prevalente uso stagionale

Sono le zone residenziali estensive esistenti e di completamento a prevalente uso stagionale.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione ai sensi della legge vigente, oltre agli ampliamenti e nuove costruzioni a saturazione dei lotti, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

comune di borno

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

Approvato con D.C.C. n° 20 del 23/05/2014

documento di piano QUADRO RICOGNITIVO vincoli e limitazioni

**MODIFICHE IN ACCOGLIMENTO DEI PARERI ENTI
IN SEDE DI 2^a CONFERENZA VAS**

variante n.1 / 2017 art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 26 del 30.07.2021
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 2 del 11.01.2022

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari esine - bs

rapporto ambientale

ing. marcella salvetti cevo - bs

studio di incidenza

dott. for. marco sangalli borno - bs

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica
25040 esine - bs - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394

ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di brescia n. 544

A 05c

ottobre 2020

scala 1:5.000

aggiornamenti

marzo 2021



il responsabile
del procedimento
dott.ssa laura cortesi

il sindaco
matteo rivadossi

collaborazione

arch. maura bellicini
ing. roberto comensoli
arch. ariela rivetta

Legenda

-  CONFINE COMUNALE
-  BOSCHI DEL GIOVETTO DI PALINE - ZSC e ZPS IT 2060006
-  FASCIA BUFFER ZSC IT 2060006. OBBLIGO DI VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' VIC PER INTERVENTI URB.
-  BELLEZZE INSIEME - Complesso sanatoriale (D.LGS 42/2004 ART. 136 C.1 LETT. C))
-  FASCIA DI RISPETTO FIUMI - 150m (D.LGS 42/2004 ART. 142 C.1 LETT C))
-  TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI - 300m (D.LGS 42/2004 ART. 142 C. 1 LETT B))
-  AREA DI RISPETTO FIUMI: aree A, B escluse dal vincolo fluviale (D.LGS. 42/2004 ART. 142 C.2 LETT. A))
-  ZONA A (Nuclei di antica formazione)
-  TERRITORI ALPINI (D.LGS 42/2004 ART. 142 C.1 LETT D)) - 1600 m s.l.m.
-  AMBITI DI ELEVATA NATURALITA' (P.T.R. ART. 17 DELLE NTA) - 1000 m s.l.m.
-  VINCOLO PER SCOPI IDROGEOLOGICI AI SENSI DEL R.D. 2167/23

FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Classe IV di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni): si rimanda agli elaborati dello Studio Geologico



PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA COMUNITA' MONTANA DI VALLE CAMONICA

Delibera Giunta Regionale 18 dicembre 2017 - n. XI/7552

BOSCHI NON TRASFORMABILI

- | | |
|--|---|
|  1 - Boschi a destinazione naturalistica |  5 - Rete ecologica: corridoio fiume Oglio |
|  2 - Boschi a destinazione protettiva |  6 - Tipologie forestali rare |
|  3 - Bellezze d'insieme |  7 - Boschi da seme |
|  4 - Aree protette: Riserve Naturali | |

BOSCHI TRASFORMABILI - trasformazioni ordinarie ammesse

-  1 - a delimitazione esatta
-  2 - a delimitazione areale

BENI VINCOLATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

- | | |
|--|---|
|  1 CASA DELLE SUORE |  7 RESTI SANTUARIO ROMANO |
|  2 CHIESA ORATORIO DI SAN ANTONIO |  8 EX ALBERGO TRIESTE |
|  3 CHIESETTA DELLA DASSA |  9 VILLA GUIDETTI |
|  4 CHIESETTA DEI DISCIPLINI |  10 EX CASERMA CARABINIERI |
|  5 CHIESA DI SAN FIORINO |  11 COMPLESSO SANATORIALE |
|  6 CHIESA SAN GIOVANNI BATTISTA | |

BENI SEGNALATI NEL SIRBEC

- | | |
|---|---|
|  1 CASA FRANZONI |  3 CASA RIVADOSSI |
|  2 ORATORIO DI SAN ANTONIO |  4 TORRE MONTANARI |

ALBERI MONUMENTALI (art. 40 NTA del P.T.C.P.)

-  Albero monumentale: *Aesculus hippocastanum*

PLIS DOLOMITI CAMUNE

-  PLIS DOLOMITI CAMUNE (non ancora istituito)

EVIDENZE ARCHEOLOGICHE

- n**
- 1 - Località Paline: falchetto in bronzo dell'età del bronzo
 - 2 - Località Pian di Lova, tra Borno e Lozio lungo la vecchia mulattiera: sepoltura a inumazione e materiali di epoca preistorica e romana
 - 3 - Località Lavareno: masso inciso
 - 4 - Lago Giallo, presso la Croce di Salven: probabile fornace per laterizi di epoca romana
 - 5 - Croce di Salven di fronte all'Hotel Cristallo
 - 6 - Cascine di Val Camera, lungo la strada per Croce di Salven e Presolana: tombe di epoca imprecisata e tracce insediative e materiali della seconda età del ferro
 - 7 - Cappella San Fiorino: epigrafe e frammenti architettonici di epoca romana
 - 8 - Villa Baioni (già Zani), località Calagno, via Marconi: santuario di epoca romana (zona sottoposta a vincolo archeologico con D.M. del 09.12.1997)
 - 9 - Via Don Moreschi: necropoli di epoca romana
 - 10 - Località Lumet, casa Ghitti: tombe di epoca incerta
 - 11 - Casa Poni: tombe di epoca imprecisata
 - 12 - Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista, già San Martino: resti di edificio altomedievale ed epigrafi di epoca romana
 - 13 - Via Circonvallazione, ex cinema parrocchiale Pineta, ora case popolari: rinvenimento di tombe a inumazione e di un frammento di epigrafe romana
 - 14 - Testimonianza del periodo romano (cfr. Ossimo / Bienno)
 - 15 - Via Brennero, zona castello: tombe a inumazione e strutture di epoca tardo antica
 - 16 - Località Casa vecchia dei Paiù, Via San Fermo: frammento di stele incisa
 - 17 - Abitazione tra Via Trento n. 15 e Via Imavilla n. 1a: iscrizione di epoca romana
 - 18 - Località Dasen (Dassa), pensione Fontana: strutture e tombe di epoca tardo romana
 - 19 - Dosso del Cigno: tumulo, forse preistorico
 - 20 - Valzel de le Undine o Val del Fi: tracce di frequentazione di epoca preistorica e protostorica e santuario megalitico con massi incisi dell'età del rame
 - 21 - Testimonianza del periodo preistorico
 - 22 - Località Rocca: massi incisi
 - 23 - Rifugio San Fermo: evidenze dell'età del Ferro
 - 24 - Via Cirese: moneta romana

✱ ✱ ✱
✱ ✱ ✱ ✱ FASCIA DI PROTEZIONE CIMITERIALE

▭ FASCIA DI RISPETTO DEPURATORE

▭ FASCIA DI RISPETTO STRADALE

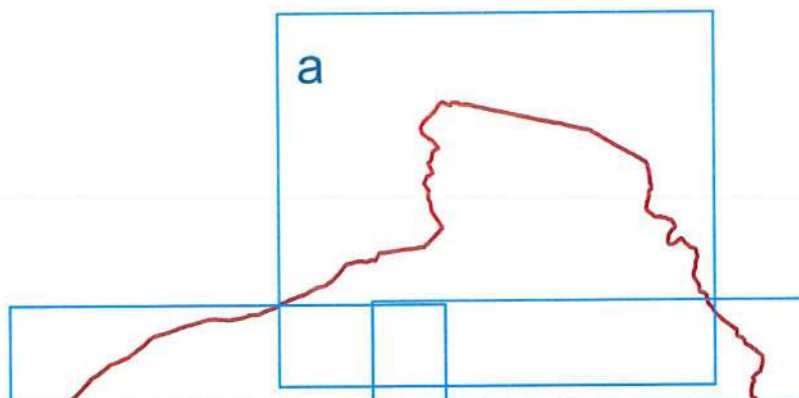
▭ PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO

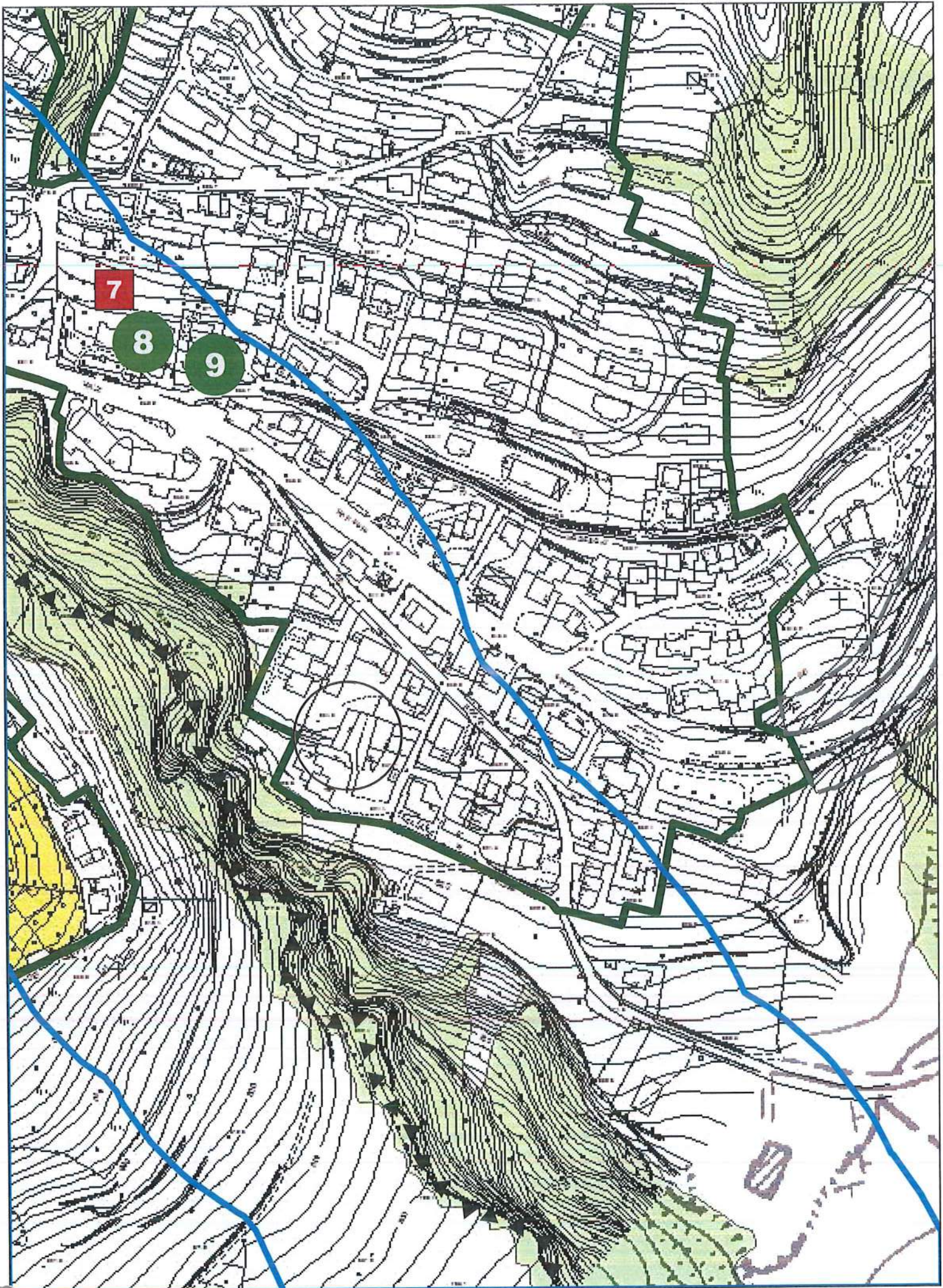
SORGENTI

▭ Area di rispetto (200 m)

▭ Area di tutela assoluta (10 m)

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA (VEDI RETICOLO IDRICO MINORE)





COMUNE DI BORNO



AGGIORNAMENTO DELLO STUDIO GEOLOGICO
COMPONENTE SIMICA - DIRETTIVA ALLUVIONI-INVARIANZA IDRAULICA

1	RELAZIONE	1 RELAZIONE GEOLOGICA ILLUSTRATIVA GENERALE	
2	QUADRO GEOLOGICO	2a CARTA GEOLOGICA SU CTR	scala 1:10000
		2b SEZIONI GEOLOGICHE	
3	PAI	3 CARTA QUADRO DEL DISSESTO CON LEGENDA PAI SU CTR	scala 1:10000
4	TAVOLA DEI VINCOLI	4 CARTA DEI VINCOLI SU CTR	scala 1:10000
5	TAVOLE DI SINTESI	5 CARTA DI SINTESI SU CTR	scala 1:10000
		5a-b-c CARTA DI SINTESI (territorio urbanizzato)	scala 1:2000
6	COMPONENTE SIMICA	6 CARTA DELLA PSL SU CTR	scala 1:10000
		6a CARTA DI UBICAZIONE DELLE INDAGINI	
		6b RELAZIONE SIMICA	
7	TAVOLE DELLA FATTIBILITA'	7 CARTA DELLA FATTIBILITA' SU CTR	scala 1:10000
		7c CARTA DELLA FATTIBILITA'-EST (CENTRO ABITATO)	scala 1:2000
8	NORME	8 NORME GEOLOGICHE DI PIANO	
ALL.1	INVARIANZA IDRAULICA	ALL.1 INVARIANZA IDRAULICA	

ASSISTENZA REVISIONI		Data	Descrizione	Redatto	Controllato	Approvato
	c					
	b					
	a					

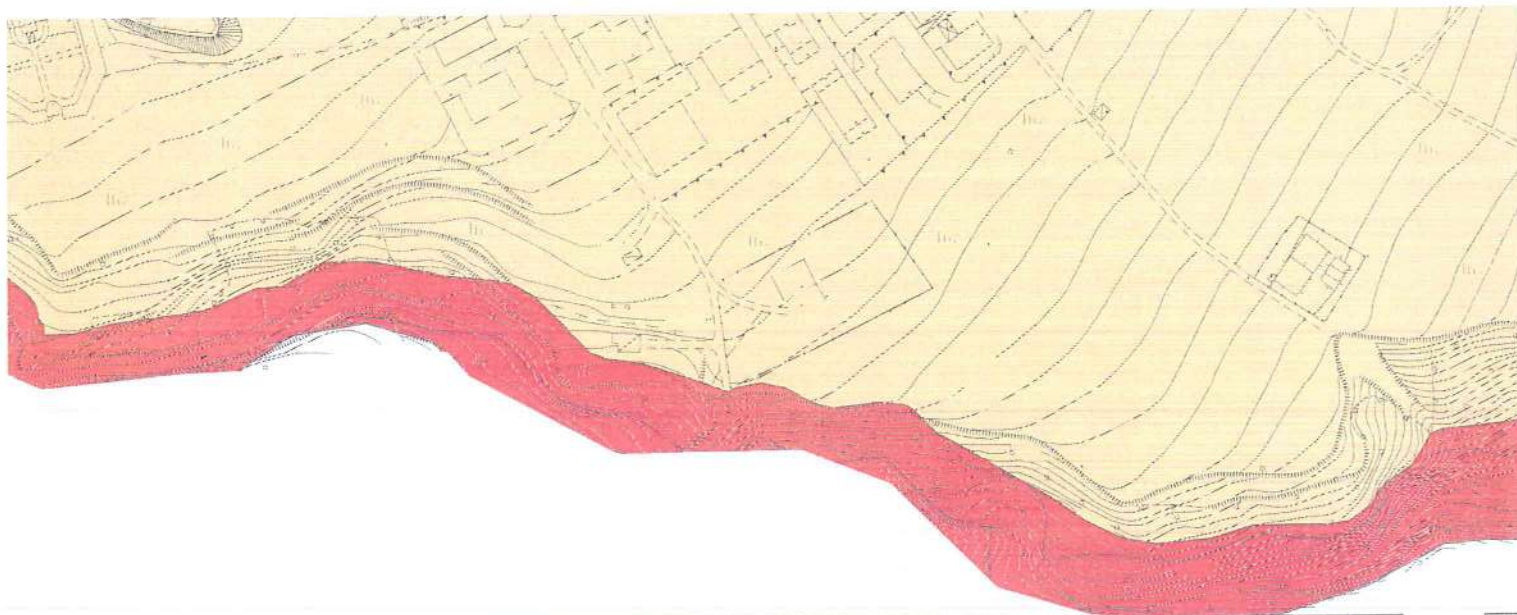
ID PROGETTO: 2001644

MARZO 2020

Geol. Luca Maffeo Albertelli



UFFICI SEDE OPER.: Via Montegrappa, 41 - 24060 Rogno (BG) - Sede Legale: Via Manifattura 29/G - 25047 DARFO B.T.(BS)
Tel. 0354340011 fax. 0354340011 P.IVA 03480990989 e-mail: luca@cogeo.info landcogeosrl@legalmail.it



CLASSE DI FATTIBILITA'

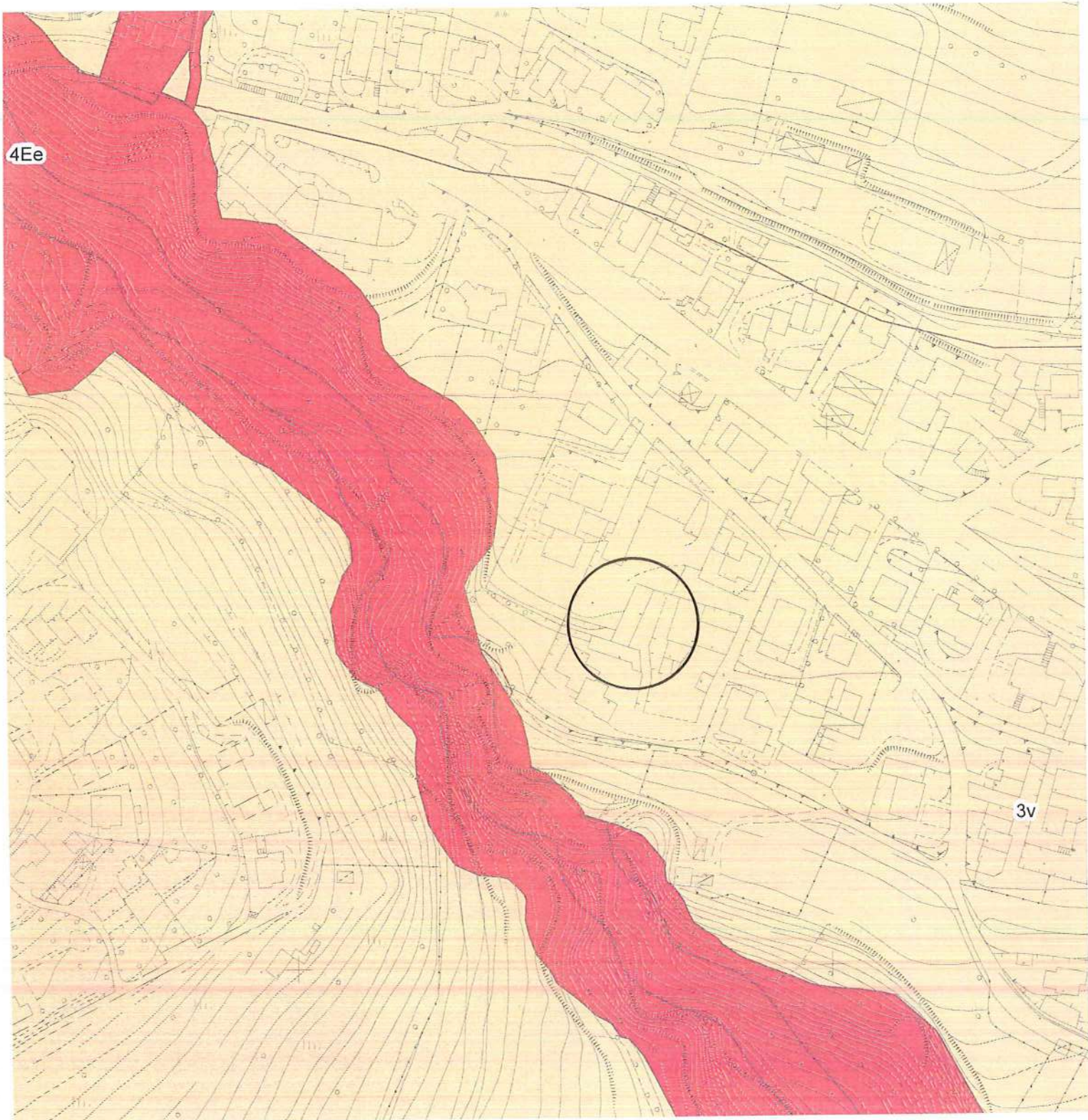
(Comprendente aree con consistenti limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni)

3

In questa classe ricadono le aree con consistenti limitazioni d'uso dei terreni. L'utilizzo di tali aree sarà pertanto subordinata alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire maggiore conoscenza geologico - tecnica e/o idrogeologica dell'area e del suo intorno. Tali indagini dovranno valutare la possibilità edificatoria, in caso affermativo, l'entità dell'intervento sostenibile nonché le opere di bonifica e di difesa. Per l'uso di tali aree si dovrà tenere in particolare in considerazione quanto contenuto nelle Norme Tecniche delle costruzioni (c.f.r § 6.1.1 - § 6.1.2) e nella circolare del 2 febbraio 2009 N. 217 del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti.

FENOMENI IN CLASSE DI FATTIBILITA' 3

FENOMENO	TIPO DI FENOMENO	DESCRIZIONE	NORME
V	Geologico VERSANTE	Aree caratterizzate indicativamente da pendenze comprese tra i 35° e i 45° in roccia e tra i 25° e i 35° in terreno tali da rendere potenzialmente instabili le masse rocciose o le coltri di depositi superficiali. Sono comprese anche le aree interessate da fenomeni di scivolamento superficiale (soil slip" e colata	Art. 3.3
Cn	PAI CONOIDE	Aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa a pericolosità media o moderata, potenzialmente interessata da flussi di piena eccezionali per deviazione del flusso e/o	Art. 3.2
D	Geologico DOLINA	Aree perimetrali rispetto alle zone di dolina attiva classificate in classe 4, che possono essere sede di cedimenti e movimenti di subsidenza a seguito dell'ampliarsi dell'attività carsica e che mostrano perciò pericolosità alta. Comprendono anche zone di dolina con bassi indici di attività carsica.	Art. 3.4
Fq	PAI FRANA	Aree di frana quiescente con pericolosità elevata in ragione della probabilità di crolli o movimenti (sia continui che	Art. 3.5
Z2	PAI area ex 267	Aree di esondazione a rischio molto elevato	Art. 3.1
i	INVARIANZA	Aree di insufficienza della rete fognaria	Art. 3.6



4Ee

3v

COMUNE DI BORNO



AGGIORNAMENTO DELLO STUDIO GEOLOGICO COMPONENTE SIMICA - DIRETTIVA ALLUVIONI-INVARIANZA IDRAULICA

0	NOTA	0 NOTA INTEGRAZIONI ALLO STUDIO GEOLOGICO	
1	RELAZIONE	1 RELAZIONE GEOLOGICA ILLUSTRATIVA GENERALE	
2	QUADRO GEOLOGICO	2a CARTA GEOLOGICA SU CTR	scala 1:10000
		2b SEZIONI GEOLOGICHE	
3	PAI-PGRA	3 CARTA PAI-PGRA SU CTR	scala 1:10000
4	TAVOLA DEI VINCOLI	4 CARTA DEI VINCOLI SU CTR	scala 1:10000
5	TAVOLE DI SINTESI	5 CARTA DI SINTESI SU CTR	scala 1:10000
		5 a,b,c CARTA DI SINTESI (territorio urbanizzato)	scala 1:2000
6	COMPONENTE SIMICA	6 CARTA DELLA PSL SU CTR	scala 1:10000
		6a CARTA DI UBICAZIONE DELLE INDAGINI	
		6b RELAZIONE SIMICA	
7	TAVOLE DELLA FATTIBILITA'	7 CARTA DELLA FATTIBILITA' SU CTR	scala 1:10000
		7 a,b,c CARTA DELLA FATTIBILITA' (territorio urbanizzato)	scala 1:2000
8	NORME	8 NORME GEOLOGICHE DI PIANO	
ALL.1	INVARIANZA IDRAULICA	ALL.1 INVARIANZA IDRAULICA	

	Data	Descrizione
AGGIORNAM. REVISIONI	c	
	b	
	a	Settembre 2022

ID PROGETTO: 2001644

SETTEMBRE 2022

Geol. Luca Maffeo Albertelli



UFFICI SEDE OPER.: Via Montegrappa, 41 – 24060 Rogno (BG) - Sede Legale: Via Manifattura 29/G -25047 DARFO B.T.(BS)
Tel. 0354340011 fax. 0354340011 P.IVA 03480990989 e-mail: luca@cogeo.info landcogeosrl@legalmail.it

Sarà lo stesso Tecnico a valutare la necessità di eseguire le tipologie degli studi di dettaglio ed approfondimento, in base alle sottoclassi della fattibilità geologica ed alle verifiche di dettaglio che ha eseguito.

Si rammenta, inoltre, il rispetto della normativa antisismica, con maggiore attenzione e puntualità per quelle aree con condizioni di potenziale amplificazione sismica, come individuate sulla carta di fattibilità geologica, e si rimanda all'art.

1.1 delle presenti norme per ulteriori dettagli.

Le verifiche da allegare alla documentazione progettuale dovranno analizzare i seguenti aspetti:

- elementi di carattere geologico e geomorfologico: attenzione alla morfologia per lo scorrimento acque superficiali, salvaguardie e cautele per ridurre i fenomeni di ruscellamento, cautele in fase di scavo in base alle pendenze, verifiche ed analisi, anche qualitative, di stabilità;
- elementi di carattere geotecnico, in caso di terreni superficiali di spessore rilevante o di aree di contatto tra differenti situazioni litologiche.

E' inoltre fondamentale, per qualunque intervento, la previsione di una corretta raccolta, regimazione ed adduzione ad idoneo recapito di tutte le acque (meteoriche, di scorrimento superficiale, nel primo sottosuolo, ecc.).

Articolo 2.1 – Sottoclasse 2v

Nella sottoclasse 2v (aree caratterizzate da pendenze da medie a basse, potenzialmente interessate da fenomeni di instabilità) la realizzazione degli interventi dovrà essere preceduta da un'analisi geologica e geomorfologica dei settori di versante (sia a monte sia a valle) che possano determinare condizioni di pericolosità per le aree interessate dalle opere o che siano in grado di risentire della realizzazione degli interventi proposti. L'estensione dell'area d'indagine dovrà essere valutata in ragione delle condizioni locali; nella relazione dovranno essere riportate le analisi di stabilità ritenute significative e proposti gli eventuali interventi di mitigazione.

ARTICOLO 3 - CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe 3 comprende aree caratterizzate da consistenti limitazioni alla modifica di destinazioni d'uso dei terreni per i rischi individuati.

L'utilizzo di tali aree sarà subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire maggiore conoscenza geologico-tecnica e idrogeologica dell'area e del suo intorno.

Le nuove edificazioni devono essere attentamente valutate in relazione alla pericolosità dei fenomeni e alla fattibilità tecnico-economica che, in alcuni casi, può anche comportare la rinuncia all'esecuzione dell'opera, qualora non sia possibile raggiungere un adeguato grado di sicurezza e protezione dei nuovi manufatti. Tali valutazioni saranno a giudizio della relazione geologica e progettuale, che dovrà definire i limiti e le restrizioni all'edificazione e se questa è compatibile con il quadro del dissesto.

Le aree inserite in classe di fattibilità 3 non rendono automatica la possibilità di edificazione. Si deve considerare che un intervento è anche funzione:

- della problematica idrogeologica individuata

- del costo degli approfondimenti necessari
- delle soluzioni progettuali e costruttive che gli approfondimenti suggeriscono e alla fine può risultare economicamente non sostenibile, per il suo costo finale, per il suo valore o per la funzione a cui è destinato.
- delle incertezze legate all'ampiezza e complessità dei fenomeni in atto quali frane e frane di grandi dimensioni che nello studio geologico possono essere identificate con uno stato di attività che deve poi essere attentamente verificato in sito dal tecnico estensore.

Insieme alla relazione geologica, deve essere presentato, ove necessario, un progetto esecutivo per la sistemazione e la bonifica dei luoghi.

Per lo svincolo delle aree in classe 3 dovrà essere prodotto uno studio geologico ed eventualmente idraulico (laddove esiste tale problematica) che deve verificare preventivamente la documentazione geologica allegata al PGT, nel rispetto di quanto sopra richiamato, ed integrarla con verifiche di terreno ed eventualmente mediante campagne geognostiche, prove in situ ed in laboratorio (a discrezione e responsabilità del Geologo consulente), oppure studi tematici a carattere idrogeologico, ambientale, idraulico, ecc. (in relazione alla tipologia di fenomeno e/o problematica geologica, definita in dettaglio nella Carta di Sintesi).

Il risultato di tali indagini dovrà consentire di precisare il tipo e l'entità massima dell'intervento, nonché le opere da eseguirsi per la salvaguardia geologica o l'attuazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo i fenomeni.

Si rammenta, inoltre, il rispetto della normativa antisismica, con maggiore attenzione e puntualità per quelle aree con condizioni di potenziale amplificazione sismica, come individuate sulla carta di fattibilità geologica, e si rimanda all'art.

1.1 delle presenti norme per ulteriori dettagli.

Il Tecnico incaricato per la redazione della relazione geologica deve:

- fornire il quadro geologico sullo stato dei luoghi;
- dettagliare i problemi di dissesto presente o potenziale;
- in caso di frana, verificare lo stato di attività previsto nello studio geologico, con quello reale del sito di intervento
- in caso di torrenti o corsi d'acqua, si dovrà verificare l'intensità dei fenomeni e la loro pericolosità per il sito in esame, con analisi idrauliche di deflusso della piena e definizione dei livelli e delle energie;
- illustrare, qualora siano state realizzate, il tipo di indagini di dettaglio effettuate, le motivazioni delle stesse ed esporne le conclusioni;
- predisporre un progetto, eventuale e qualora necessario, per la salvaguardia del territorio e la sistemazione dei siti;
- motivare i limiti ammissibili per l'intervento e stabilire le eventuali salvaguardie, dichiarare l'ammissibilità dell'intervento con il quadro del dissesto.

Nella classe 3 sono state inserite le sottoclassi 3 zona 2(exL.267/98), 3Cn, 3v, 3D, 3Fq nelle quali vigono, oltre a quanto già sopra specificato per la classe 3, anche le prescrizioni di seguito riportate.

I singoli fenomeni sopra descritti sono riportati nella carta di fattibilità alla scala 1:2.000, coperta dal volo fotogrammetrico, pertanto la loro identificazione è facilitata dalla lettura della cartografia. Per le zone del territorio

esterne al volo fotogrammetrico, coperte pertanto dalla sola CTR alla scala 1:10.000, si dovrà fare riferimento e, verificare la natura del fenomeno di dissesto presente, consultando le carte di Sintesi, dei Vincoli e PAI.

Articolo 3.1 – Sottoclasse 3Z2 - AREE ex.I.267/’98 ZONA 2

Questa sottoclasse comprende quelle aree in dissesto idrogeologico a pericolosità elevata definite con codice 018-LO-BS e 14-LO-BS dall’Autorità di Bacino del PO, ex aree 267/’98 **in Zona 2**, disciplinate dalle norme PAI all’art. 49 e, nello specifico, dall’art.50 comma 3 (cfr. allegato alla presente).

Si tratta quindi di area che potrebbe essere indirettamente interessata da fenomeni di esondazione di carattere torrentizio e di frana, ovvero aree nella quali (come cita l’art. 49 Norme PAI):

- ZONA 2: area potenzialmente interessata dal manifestarsi di fenomeni di instabilità coinvolgenti settori più ampi di quelli attualmente riconosciuti o in cui l’intensità dei fenomeni è modesta in rapporto ai danni potenziali sui beni esposti.

Nelle aree di cui al comma precedente deve essere predisposto un sistema di monitoraggio finalizzato ad una puntuale definizione e valutazione della pericolosità dei fenomeni di dissesto, all’individuazione dei precursori di evento e dei livelli di allerta al fine della predisposizione dei piani di emergenza, di cui all’art. 1, comma 4, della L. 267/1998, alla verifica dell’efficacia e dell’efficienza delle opere eventualmente realizzate.

In queste aree è di fatto esclusa la nuova edificazione.

Tali aree sono state inserite in classe 3 di fattibilità geologica, come prescrivono le norme regionali, per il fatto che rispetto alle aree di fattibilità 4 è consentita la ristrutturazione dell’edificato esistente.

Per tali zone sono pertanto esclusivamente consentiti, oltre agli interventi previsti per le aree ricadenti in Zona 1 del PS 267 (cfr. art. 50 comma 1 e 2 del PAI) e richiamate all’ art.4.9 delle presenti norme, i seguenti interventi (da stralcio norme PAI con adeguamento alla norma regionale):

- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione così come definiti alle lettere a), b) c) e d) dell’art. 5 della Legge Regionale n.18/2019;*
- *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;*
- *la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque escluse le nuove residenze rurali;*
- *gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali.*

- Favorire il deflusso delle acque di esondazione evitando le recinzioni cieche, ma ricorrendo a soluzioni senza muri o con muri bassi ed elementi caratterizzati da maglie larghe ed una superficie libera dell'ordine del 50%.
- La realizzazione di locali interrati o seminterrati da destinare a cantine od autorimesse andrà valutata attentamente e, qualora il progettista ne individui la necessità, questi volumi dovranno essere realizzati adottando accorgimenti costruttivi, relativi alla disposizione dei locali e delle aperture, alle reti tecnologiche, ai materiali ed alle tecniche da utilizzare, in grado di limitare le conseguenze di potenziali allagamenti sia in termini di danno materiale sia di pericolo per l'incolumità delle persone.
- Realizzazione di fondazioni sufficientemente profonde o relativamente protette in modo da non incorrere in problemi di erosione da parte delle acque di esondazione.

Articolo 3.3 – Sottoclasse 3v

Sono aree per le quali, vista la pendenza dei terreni, sono possibili fenomeni di instabilità come frane, scivolamenti, crolli in roccia ed instabilità in genere di terreni e rocce, che possono originare crolli, fenomeni di scivolamento superficiale e soil slip.

Nelle aree inserite in Classe 3v risultano consentiti:

- gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, purché realizzati con accorgimenti costruttivi che impediscano danni alle persone e limitino quelli alle strutture, prevedendo, in relazione alle necessità e alle destinazioni d'uso delle nuove costruzioni, e laddove ve ne sia l'effettiva esigenza, l'esecuzione di opere di protezione attive e passive o di entrambe le soluzioni;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;

Risulta necessaria la redazione di una relazione geologico-tecnica a supporto del progetto, che dovrà verificare la compatibilità dell'intervento con la tipologia di fenomeno di dissesto presente (instabilità del versante, destabilizzazione del terreno superficiale, etc), ed ogni intervento dovrà essere preceduto da una fase di indagine geologica, mirata alla definizione del comportamento geologico-tecnico dei terreni e/o degli ammassi rocciosi.

Oltre alle verifiche tecniche prescritte in generale per la classe 3 di fattibilità geologica, in questa classe, laddove ci siano effettive problematiche di instabilità, si dovranno curare le verifiche sulle dinamiche di potenziale distacco di masse di terra o roccia, con verifiche di stabilità e di traiettoria dei massi in caso di crolli in roccia. Tali verifiche dovranno consentire di determinare la situazione reale di pericolosità e le possibili interferenze con la nuova edificazione e costruzione di opere, fornendo eventuali limitazioni, accorgimenti costruttivi e valutando la reale possibilità di esecuzione delle opere in relazione al quadro del dissesto presente.



COMUNE DI BORNO
PROVINCIA DI BRESCIA
REGIONE LOMBARDIA

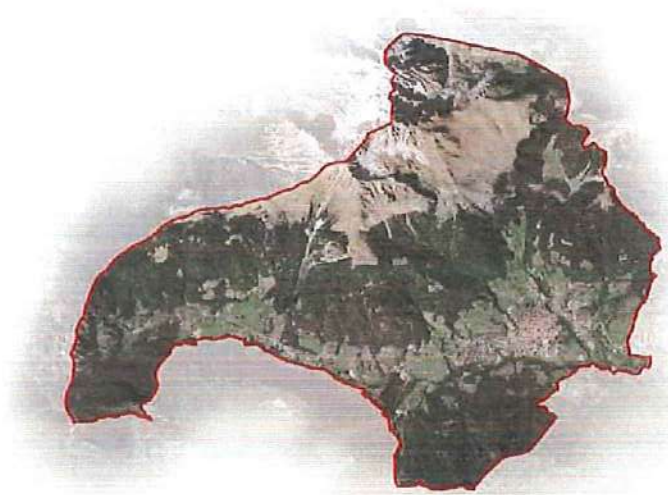
ASSOSTUDI

36064 LENO (BS) - Via Aberato, 8
Tel. 030/9138849 - Fax 030/9000097
assostudi@tin.it

dott. ing. Mauro Mancini
con dott. arch. Laura Nodari



dott. arch. Alessandro Magli



SINDACO:
sig.ra Veronica Magnolini

SEGRETARIO:
dr.ssa Maria G. Fazio

RESP. DEL PROCEDIMENTO:
dott. Ing. Marco Barera

PIANO PAESISTICO COMUNALE

PAE 3

TAVOLA DELLE SENSIBILITA' PAESISTICHE

SCALA 1:10.000

OTTOBRE 2013

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

 3

 4

 5

 Confine comunale

classe 3 - sensibilità paesistica media

Rappresenta il paesaggio maggiormente antropizzato e non gravato da vincoli.

classe 4 - sensibilità paesistica alta

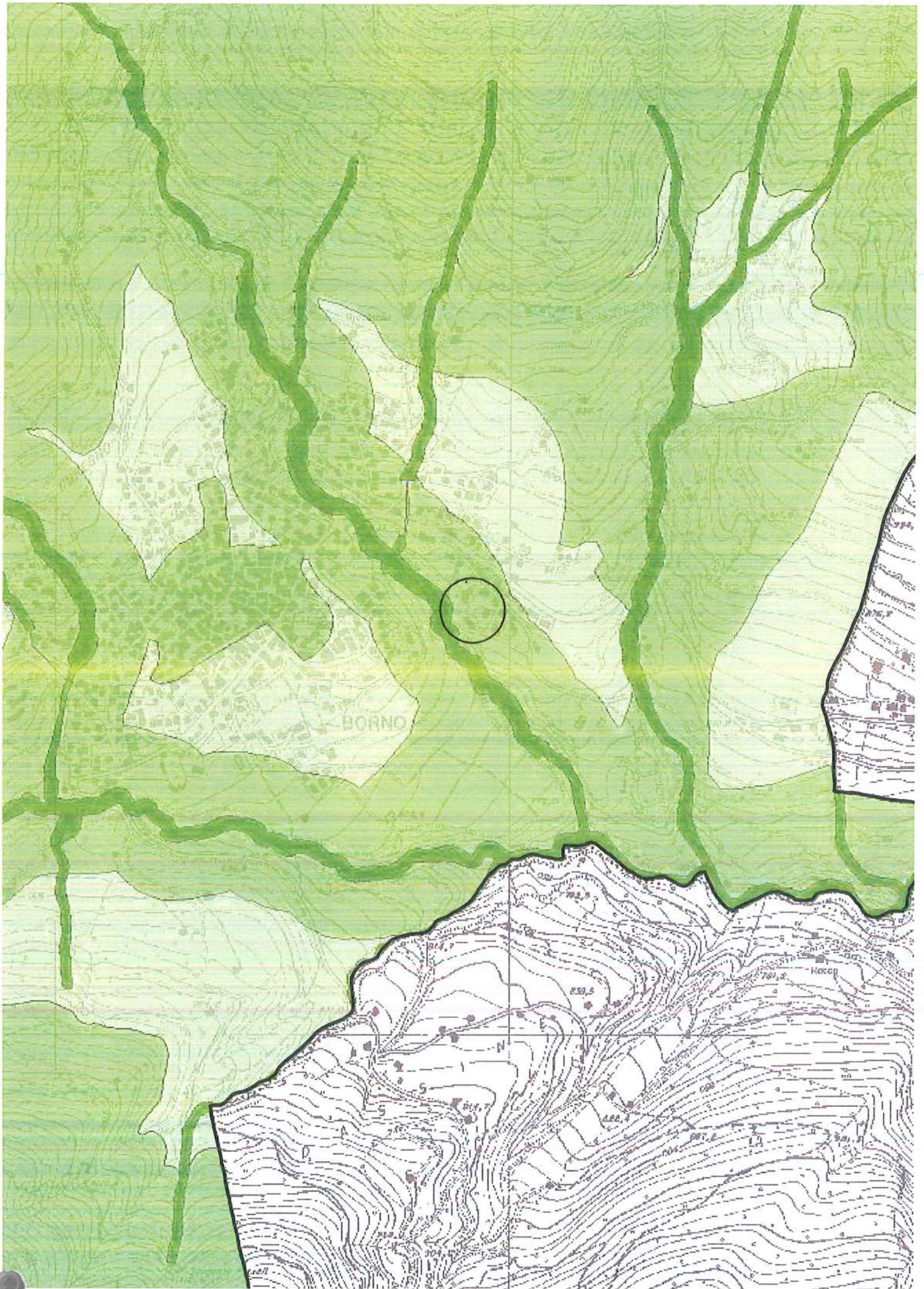
Rappresenta la gran parte del territorio comunale:

- il nucleo di antica formazione
- le fasce di rispetto idrografico (150 metri)
- ambiti di alto valore percettivo (PTCP)
- gli ambiti di particolare interesse ambientale
- i territori alpini ed appenninici

classe 5 - sensibilità paesistica molto alta

Rappresenta:

- gli immobili soggetti a vincolo storico, culturale per legge o per Decreto
- Reticolo idrico e relative fasce di rispetto
- le aree appartenenti alla rete Natura 2000



ALLEGATO N. 9

9. Stima dell'immobile.



Vaira geom. Marco

Via Seb. Briscioli, 7 -25044 Capodiponte (BS)

Tel/fax 0364-331267

Stima fabbricati di civile abitazione

Valore di costruzione a nuovo

(DPR 223 del 24-09-1990, aggiornato in base agli indici ISTAT)

1.610,00

Anno relativo alla stima 2023

Proprietari/oh

Comune Borno (BS)

Foglio BOR2 mappale 4695

Sub 2

Mq. Autorimessa	18,45	Mq. Portici		Mq. Soffitta	
Mq. Cortile esclusivo		Mq. Balcone		Mq. Cantina	
Mq. Cortile comune	135,00	Mq. Cantina e rip.			
		Superficie convenzionale	19,8		

Coefficiente

Categoria	c/6 autorimessa	0,85
Piano	Seminterrato 1°	0,9
Anno di costruzione o ristrutturazione	1988	0,85
Stato di manutenzione	Discreto	0,81
Zona	periferica	0,95
Classe demografica	<10000	1,05

Valore al Mq. **845,8710474**

Note

Valore Euro. 16.748,25

