

Comune di Malegno

Provincia di Brescia

Piano di Governo del Territorio

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 26 del 20 luglio 2009

Piano dei Servizi Norme Tecniche di Attuazione

PS b

MODIFICHE IN RECEPIMENTO DEL PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP

novembre 2014

variante V2

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 2 del 21 gennaio 2015
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° del

aggiornamenti

gennaio 2015 oss VAS
maggio 2015
.....

Pianificazione e Coordinamento

arch. claudio nodari

il responsabile
del procedimento
geom. guido furloni

claudio nodari
architetto
via a. manzoni, 57 - 25040 esine -bs-
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
544

Rapporto Preliminare

ing. marcella salvetti

Studio di Incidenza

dott. for. marco sangalli

il sindaco
paolo erba

marcella salvetti
ingegnere
via nazionale, 6 - 25050 sellero -bs-
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
4503



claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

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

VARIANTE V2
PIANO DEI SERVIZI

LEGENDA:

a,b,c, d, e. *parte integrata in accoglimento del parere di compatibilità al
PTCP*

a,b,c, d, e. *parte eliminata in accoglimento del parere di compatibilità al
PTCP*

**ESTRATTO dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del
DOCUMENTO DI PIANO**

Indice delle definizioni urbanistico-edilizie pag. 1

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITÀ

Art. 1	(omissis)	
Art. 2	(omissis)	
Art. 3	(omissis)	
Art. 4	Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe	pag. 2
Art. 5	Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi	pag. 2
Art. 6	Perequazione – incentivazione - compensazione.....	pag. 3
Art. 7	(omissis)	

CAPO II

DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 8	Destinazione d'uso	pag. 5
Art. 9	Definizione degli interventi edilizi.....	pag. 7
Art. 10	Descrizione degli indici urbanistici.....	pag. 9
Art. 11	Parametri edilizi.....	pag. 12
Art. 12	Applicazione degli indici urbanistici	pag. 15

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DEI SERVIZI

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITA'

Art. 1	Applicazione del piano	pag. 16
Art. 2	Il Piano dei Servizi: riferimenti normativi e contenuto	pag. 16
Art. 3	Aree per servizi	pag. 18
Art. 4	Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi	pag. 19
Art. 5	Monetizzazione	pag. 20
Art. 6	I servizi sul territorio e nelle aree di trasformazione	pag. 20
Art. 7	Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi ed esame dell'impatto paesaggistico dei progetti	pag. 22
Art. 8	Destinazione d'uso, definizione degli interventi edilizi, indici urbanistici e parametri edilizi	pag. 23
Art. 9	Attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle aree urbane	pag. 23
Art. 10	Centri culturali e strutture museali	pag. 30
Art. 11	Aree per le attrezzature cimiteriali	pag. 31
Art. 12	Zone destinate alla viabilità e relative fasce di rispetto	pag. 32
Art. 13	Zone ferroviarie e relative aree di rispetto	pag. 35
Art. 14	Zone di rispetto dell'abitato-zone verdi di connessione	pag. 36
Art. 15	Rispetto dei pozzi e delle sorgenti captate	pag. 41
Art. 16	Rete Ecologica Comunale	pag. 42

ESTRATTO dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del DOCUMENTO DI PIANO

INDICE DELLE DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

PGT	Piano di Governo del Territorio	
DdP	Documento di Piano	
PdS	Piano dei Servizi	
PdR	Piano delle Regole	
Adt	Ambito di trasformazione	
Arc	Ambito residenziale convenzionato	
Apc	Ambito produttivo convenzionato	
Pil	Programma integrato di intervento	
PEC	Piano per l'edilizia convenzionata	
IUP	Intervento urbanistico preventivo	art. 13
IED	Intervento edilizio diretto	art. 13
St	Superficie territoriale	art. 10
Sf	Superficie fondiaria	art. 10
S1	Superficie per opere di urbanizzazione primaria (V1-P1)	art. 10
S2	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	art. 10
Sm	Superficie minima di intervento	art. 10
Q	Rapporto massimo di copertura	art. 10
It	Indice fabbricabilità territoriale	art. 10
If	Indice di fabbricabilità fondiaria	art. 10
Ut	Indice di utilizzazione territoriale	art. 10
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	art. 10
V1	Area per verde primario	art. 10
P1	Area per parcheggio primario	art. 10
U1	Area per urbanizzazione primaria	art. 10-15
U2	Area per urbanizzazione secondaria	art. 10-15
PE/PA	Piano di lottizzazione/Piano attuativo	art. 10
PERP	Piano per Edilizia Residenziale Pubblica	art. 10
Slp	Superficie lorda di pavimento	art. 11
SC	Superficie coperta	art. 11
H	Altezza del fabbricato	art. 11
V	Volume	art. 11
Dc	Distanza dai confini	art. 11
Df	Distanza tra i fabbricati	art. 11
Ds	Distanza dalle strade	art. 11

TITOLO I- DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 4. Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe

Per quanto non esplicitamente stabilito dalle presenti norme ed in caso di contrasto tra le previsioni, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, per quanto compatibili, ai regolamenti comunali in materia di edilizia, lavori pubblici e ambiente.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di difformità, prevalgono sugli elaborati grafici. Tra questi ultimi, se contrastanti fra loro, risultano prevalenti quelli di maggiore dettaglio.

In caso di difformità all'interno delle norme di attuazione dei diversi atti:

- le prescrizioni prevalgono sulle direttive;
- le direttive prevalgono sugli indirizzi.

In caso di difformità tra previsioni cogenti tra gli elaborati (siano essi norme o tavole grafiche) dei diversi atti del PGT:

- prevale la previsione del Piano dei Servizi su quella degli altri atti (Documento di Piano, Piano delle Regole), in considerazione del carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
- prevale la previsione del Piano delle Regole su quella del Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra le previsioni del PGT e quelle dei Piani di Settore, la prevalenza va determinata secondo il principio di specificità.

Le prescrizioni del Documento di Piano hanno valore prevalente rispetto ai piani attuativi mentre le direttive e gli indirizzi del DdP hanno valore soltanto orientativo nei confronti dei piani attuativi.

Per i Piani Attuativi in corso di esecuzione già assoggettati a convenzione, valgono in termini urbanistico-edilizi le norme di piano previgente al momento dell'adozione del presente documento. Allo scadere della Convenzione, in caso di mancata o non completa attuazione degli stessi, l'attuazione potrà avere corso mediante richiesta di Permesso di Costruire previo completamento e collaudo delle Opere di Urbanizzazione previste dalla originaria Convenzione.

Le norme specifiche delle singole zone urbanistiche prevalgono sulle norme generali.

Art. 5 Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi

La presente normativa contiene norme a carattere generale e norme rivolte agli altri documenti del PGT ed agli Strumenti Attuativi.

Le norme si articolano in prescrizioni, direttive e indirizzi come di seguito specificato:

- **le prescrizioni** sono norme vincolanti per i piani attuativi in merito a quantità, localizzazioni specifiche di importanza strategica secondo il Documento di Piano; la modifica alle prescrizioni comporta variante al DdP;
- **le direttive** sono disposizioni che delineano in termini generali le politiche da attuare attraverso piani attuativi e Piani di Settore, anche mediante integrazioni o modifiche supportate da analisi specifiche e di dettaglio o con proposte alternative per una migliore attuazione del Piano;
- **gli indirizzi** sono costituiti da un insieme di indicazioni che specificano in dettaglio gli obiettivi delle politiche da attuare; sono da approfondire e verificare in fase di elaborazione delle soluzioni attuative. Gli indirizzi possono suggerire soluzioni ed interventi da attuare nei Piani di Settore ed Esecutivi. Il recepimento di alcuni indirizzi proposti costituisce condizione indispensabile per usufruire delle incentivazioni descritte nel DdP.

Art. 6 Perequazione – incentivazione - compensazione

L'applicazione dei principi del presente articolo avviene ai sensi dell'art.11 della L.R. 12/2005 (per le parti non in contrasto con le norme nazionali e comunitarie vigenti).

Le seguenti disposizioni trovano applicazione nelle seguenti aree come da specifica definizione del PGT:

- ambiti soggetti a Piano Attuativo;
- aree destinate a servizi pubblici;
- viabilità di piano;
- nuclei di antica formazione;
- aree di completamento.

Principio di perequazione: tale strumento trova applicazione all'interno di ambiti residenziali o produttivi soggetti a piano attuativo attraverso l'applicazione dello stesso indice edificatorio all'intera area definita da specifica perimetrazione. Le volumetrie derivanti dall'applicazione di detto indice verranno realizzate sulle aree effettivamente edificabili definite in sede di pianificazione esecutiva.

Principio di incentivazione: l'Amministrazione Comunale provvede alla redazione del Regolamento Edilizio e di altri Regolamenti Comunali specifici o Piani e studi di Settore che trattano in modo specifico le seguenti tematiche:

- a. Agevolazioni per la realizzazione di impianti di riscaldamento, in caso di nuova edificazione e ristrutturazione, con prestazioni superiori (in termini di efficienza energetica) rispetto a quanto richiesto dalla normativa nazionale vigente;
- b. Altri tipi di agevolazioni legate all'utilizzo di energie alternative, mitigazione di edifici fortemente impattanti con l'ambiente ecc;
- c. Incentivi legati alla diversa classificazione energetica degli edifici;

Le agevolazioni e gli incentivi di cui ai punti a)-b)-c) possono comprendere anche incrementi dell'indice edificatorio del lotto fino ad un massimo complessivo del 10% dell'indice definito dalla norma di zona.

d. In sede di convenzionamento degli Ambiti di Trasformazione è consentita l'applicazione del principio di incentivazione secondo le modalità di seguito riportate: un incremento massimo edificatorio pari al 10% del volume ammissibile qualora il proponente, in aggiunta agli oneri concessori dovuti, proponga all'Amministrazione Comunale la realizzazione diretta o la partecipazione alla realizzazione di servizi aggiuntivi supplementari sia primari che secondari da individuarsi all'esterno del perimetro del Adt in esame. Tale proposta può riguardare la realizzazione sia di servizi che di attrezzature, anche comprese nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, in conformità alle vigenti normative nazionali e comunitarie in termini di lavori pubblici e appalti. Le proposte di realizzazione di nuovi servizi e attrezzature dovranno trovare riscontro nei programmi e nelle effettive intenzioni dell' A.C.. Nell'ambito della convenzione urbanistica da stipulare ai sensi dell'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'A.C. potrà proporre ulteriori accordi a garanzia dell'ottimale realizzazione e fruibilità del servizio e delle pubbliche attrezzature.

Principio di compensazione: al fine di compensare la diminuzione di aree agricole presenti sul territorio comunale, per interventi di nuova costruzione, come definiti dall'art.9 delle NTA del DdP, che sottraggono superfici agricole allo stato di fatto così come definite nella D.G.R. 22 dicembre 2008 n.8/8757, si applica quanto previsto dall'art.43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e da quanto specificato dalla D.G.R.10 febbraio 2010 n.8/11297 e dalla D.G.R. 15 novembre 2010 n.11517.

Nello specifico la Legge Regionale richiamata prevede un incremento dei contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) da un minimo dell'1,5% ad un massimo del 5,0 %. Tale quota deve essere versata integralmente e non può essere oggetto di scomputo in caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.

Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori il Piano definisce quale supporto, all'interno dello Studio agroforestale allegato al PGT, il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.

Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori il Piano definisce quale supporto, all'interno dello Studio agroforestale allegato al PGT, il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.

L'utilizzo dei contributi di cui sopra da parte dell'Amministrazione Comunale, deve essere finalizzato ad interventi che consentano la salvaguardia e la valorizzazione del sistema rurale-paesistico e ambientale quali:

- 1) potenziamento e costruzione del verde comunale;
- 2) potenziamento e costruzione della rete ecologica;
- 3) potenziamento del verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato;
- 4) valorizzazione del patrimonio forestale;

- 5) favorire la naturalizzazione dei luoghi e la dotazione del verde in ambito urbano;
- 6) recupero di aree degradate;
- 7) altri interventi definiti dalla DGR sopra richiamate.

I contributi di cui sopra non possono essere finalizzati alla realizzazione di opere ed interventi come da elenco di cui all' Allegato B della D.G.R. n.8/8757 del 2008 richiamata.

Il principio di compensazione sopra riportato non si applica ai Piani attuativi approvati prima dell'adozione del presente Piano.

CAPO II

DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 8 Destinazione d'uso

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende l'insieme delle funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Le presenti norme identificano per le singole zone omogenee le destinazioni d'uso principali e compatibili come di seguito riportato:

1. RESIDENZA

- a) Attività residenziali inclusi gli spazi di pertinenza (soffitte, cantine, spazi per il parcheggio, accessori)

Destinazioni compatibili: commercio al minuto, uffici pubblici e privati, attività professionali nonché attività di servizio e di produzione che non comportino emissioni moleste o nocive e non inducano incrementi anomali di traffico veicolare, altre attività di servizio connesse con il credito, la cultura, ricezione e ristoro, spettacolo, autorimesse pubbliche e private, attrezzature sanitarie, politiche e per l'istruzione.

2. ATTIVITA' PRODUTTIVE

- a) Attività di tipo primario: attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate, coltivazione del legname, prima conservazione con trasformazione e vendita dei prodotti dell'azienda ed allevamento di animali

Destinazioni compatibili: residenza destinata al personale addetto e attrezzature connesse allo svolgimento dell'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, rimesse per attrezzature agricole, locali per la lavorazione, la conservazione e per la vendita dei prodotti derivanti dall'attività agricola e florovivaistica, attività agrituristica ai sensi della L.R. 31.01.1992 n° 3.

- b) Attività di tipo secondario: attività industriali, artigianali, produttive commerciali e stoccaggio.

Destinazioni compatibili: laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, spazi per la commercializzazione dei prodotti, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale connessi all'attività di produzione industriale quali spazi ricreativi, di incontro, mense aziendali ecc., attività amministrative, direzionali e commerciali, alloggi per il titolare o per il custode.

- c) Attività di tipo terziario: attività di tipo amministrativo, commerciale, creditizio ed

assicurativo, laboratori di ricerca ed assistenza tecnica, attività culturali, professionali, di spettacolo, ricettive e di ristoro

Destinazioni compatibili: residenza per il custode e addetti, attrezzature per servizi pubblici, ed autorimesse pubbliche e private.

3. ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

- a) Attività didattiche, culturali, ricreative, di ristoro, realizzazione di percorsi, parcheggi, attività per lo svago, per il tempo libero, per lo sport e per attrezzature di interesse collettivo, attività per la valorizzazione e la fruibilità dell'ambiente naturale.

Destinazioni compatibili: attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate.

- b) Attività di servizio

1. *Attività relative alla viabilità:* strade, nodi stradali, parcheggi pubblici e di uso pubblico, aree di rispetto, fasce destinate a marciapiedi e piste ciclabili.

Destinazioni compatibili: stazioni di servizio e per la distribuzione di carburante (in seguito a convenzione), arredo urbano, verde, piazzole per fermata mezzi pubblici.

2. *Attività relative alla sosta dei veicoli:* parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Destinazioni compatibili: verde, arredo urbano, autorimesse, servizi per la sosta di camper.

3. *Attività legate al verde pubblico:* verde pubblico e di uso pubblico.

Destinazioni compatibili: attrezzature per il gioco dei bambini, arredo urbano, chioschi, ritrovi, ristoranti solo a carattere precario.

4. *Attività sportive:* attività connesse al tempo libero, ricreative, culturali.

Destinazioni compatibili: attività connesse allo sport, attrezzature sportive, servizi connessi all'attività sportiva, ricezione e ristoro.

5. *Attività per attrezzature comuni:* attività connesse all'istruzione, al culto, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi.

Destinazioni compatibili: residenza per il custode, ricezione e ristoro, uffici, spettacolo, attività assistenziali, attività amministrative, collegi, chioschi a carattere precario.

6. *Attività per attrezzature tecnico distributive:* attività espositive, mercati, macelli, officine del gas, impianti di depurazione, acquedotti, caserme, carceri, distributori e depositi di combustibili.

Destinazioni compatibili: residenza per il custode, del proprietario o del conduttore, ristoro, uffici, mense.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli precedenti. Le destinazioni principali e compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra fatte salve specifiche esclusioni introdotte nei diversi documenti che costituiscono il PGT (art.51 LR 12/2005).

Ogni modifica della destinazione d'uso dovrà essere conforme a quanto prescritto dal CAPO VI, TITOLO I, PARTE II della L.R. 12/2005 agli artt. 51-52-53-54 ed in particolare:

- i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono soggetti al rilascio di Permesso

- di Costruire o denuncia di inizio attività a cui sono sottoposte le opere edilizie;
- i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché conformi alla normativa urbanistica comunale e alla normativa igienico sanitaria, sono soggette esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1 del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Art. 9 Definizione degli interventi edilizi

Ai sensi dell'art.27 della L.R. n.12/2005 gli interventi edilizi sono definiti come di seguito riportato:

- 1) **“interventi di manutenzione ordinaria”**: interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

- 2) **“interventi di manutenzione straordinaria”**: le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazione dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengano effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio e ove non comportino alcuna modifica od alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti.

La realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici si considera opera di manutenzione straordinaria soltanto quando sia diretta a soddisfare esigenze primarie per l'agibilità dell'edificio, ossia alla dotazione di servizi igienico-sanitari nella misura indispensabile ad ogni singolo alloggio, nonché per l'installazione e l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento centrale e degli ascensori, per gli edifici superiori ai tre piani.

- 3) **“interventi di restauro e risanamento conservativo”**: interventi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per **elementi estranei all'organismo edilizio** si intendono tutte le aggiunte e le modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

Si precisa inoltre che per:

Consolidamento: devono intendersi quelle operazioni che conservando il sistema statico dell'organismo gli consentano la sopravvivenza senza la sostituzione di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, rimpalli di muratura, contraffortature ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

Ripristino: devono intendersi le operazioni di eliminazione delle superfetazioni recenti e spurie finalizzate ad una rilettura dell'antico organismo secondo lo schema originario.

Rinnovo: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale che deve essere limitata all'indispensabile per le parti realmente deteriorate che necessitano di sostituzione con altre uguali per forma, natura e tecnologia a quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi.

Tali inserimenti dovranno peraltro essere previsti con la minima indispensabile compromissione delle murature.

Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).

- 4) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, superficie lorda di pavimento e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- 5) **"interventi di nuova costruzione"**: interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di seguito definiti:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i

servizi di telecomunicazione;

- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Si precisa inoltre che per:

Ampliamento: si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando un nuovo maggiore volume con incremento di superficie lorda di pavimento.

Sopraelevazione: si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

Ricostruzione: si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso permesso. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. potranno essere autorizzati interventi di trasposizione volumetrica, a parità di volume e nel rispetto degli altri parametri di zona, solo per ottenere un miglioramento del rapporto sia estetico che funzionale con l'ambiente circostante, specialmente per interventi di interesse pubblico.

Costruzione

in aderenza: si intende l'operazione congiunta di nuova costruzione sul confine di due o più proprietà riferita ad una progettazione unitaria dei nuovi manufatti.

- 6) **“interventi di ristrutturazione urbanistica”:** interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; tali interventi sono subordinati alla formazione di piano convenzionato.

Art. 10 Descrizione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

1) St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale It o Ut, s'intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento (lotto minimo) indicata dal Piano delle Regole comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

2) Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale St le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria S2.

3) S1 -U1= Superficie/opere di urbanizzazione primaria,

Per superficie per opere di urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle aree destinate, ai sensi dell'art.4 L. 29/9/64 n. 847, alle seguenti utilizzazioni:

- a) Sedi viarie: le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione.
- b) Spazi di sosta o di parcheggio: gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli.
- c) Fognature: i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione.
- d) Rete idrica: le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio della rete urbana.
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico o industriale, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.
- f) Pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
- g) Rete telefonica: la rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio dei fabbricati o gruppi di fabbricati.
- h) Spazi di verde attrezzato: le aree pubbliche o di uso pubblico, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, da mantenere a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.
- i) Spazi attrezzati per contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- j) Attrezzature cimiteriali (art.26 bis della L. 38/90)

4) V1 = Area per verde primario

5) P1 = Area per parcheggio primario

6) S2-U2 = Superficie/ opere di urbanizzazione secondaria

comprende l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'art.44 della L. 22/10/71 n. 865, agli artt.3 – 4 del D.M. 02/04/68 n. 1444, ed in particolare:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo e secondarie superiori e attrezzature relative;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Chiese ed altri edifici per i servizi religiosi;
- f) Impianti sportivi di quartiere;
- g) Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) Aree verdi di quartiere;
- i) Attrezzature amministrative e pubblici servizi, uffici P.T., Protezione Civile, ecc.

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le aree o le strutture per il trasporto urbano, gli impianti di depurazione, di trattamento e smaltimento dei rifiuti, a livello comunale o sovracomunale.

7) Sm = Superficie minima di intervento

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di Piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

8) Q = Rapporto massimo di copertura,

misurato in frazione (superficie coperta / superficie fondiaria).

9) It = Indice di fabbricabilità territoriale per ambiti residenziali (mq/ha)

Esprime la superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni ha di superficie territoriale St.

10) It = Indice di fabbricabilità territoriale per ambiti produttivi (mq/ha)

Esprime la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni ha di superficie territoriale St.

11) If = Indice di fabbricabilità fondiaria per ambiti residenziali (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

12) If = Indice di fabbricabilità fondiaria per ambiti agricoli (mc/mq)

Esprime il Volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

13) Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/ha)

Esprime per gli ambiti produttivi, artigianali, industriali e commerciali la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni ha di superficie territoriale St.

14) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime per gli ambiti destinati a servizi ed attrezzature pubbliche, la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

15) H = Altezza del fabbricato

Media dell'altezza delle varie fronti (a cui va riferita l'altezza massima consentita dalle norme di zona

16) D = Distanze

17) PA/PE/PERP/PEC = Piano di attuazione / Piano esecutivo/ Piano per Edilizia Residenziale Pubblica/Piano per Edilizia Convenzionata.

Art. 11 Parametri edilizi

S.l.p. Superficie lorda di pavimento

La somma delle superfici lorde di tutti i piani, comprese le murature interne ed esterne, fuori ed entro terra ad esclusione di:

- vani scala e vani ascensore al netto delle murature;
- porticati di uso pubblico aperti almeno su due lati;
- porticati e balconi di uso privato, aperti almeno su due lati aventi una profondità non superiore a m 3,00, nella percentuale massima del 25% della Slp.
- autorimesse con i relativi spazi di manovra:
 - a) per le quantità massime (1 mq/10mc) previste dalla normativa vigente (Legge n.122/89 e s.m.e.i.) nel caso in cui le autorimesse e relativi vani di accesso siano realizzati al piano terra, al piano seminterrato o parzialmente interrato;
 - b) interamente nel caso in cui le autorimesse e relativi vani di accesso siano realizzati nel piano interrato, sotto il profilo del terreno esistente e con riporto di terra;
- cantine e servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, lavanderia, ecc.) entro terra e con altezza utile netta non superiore a m 2,50;
- cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
- la porzione di sottotetto che goda di un'altezza media ponderale inferiore a m 2,40 e che non abbia le caratteristiche stabilite dal Regolamento d'Igiene di cui alla D.G.R. n°4/45266 dei 25/7/89. Per porzione di sottotetto inclusa nel calcolo della Slp si intende quindi l'intero piano sottotetto o alcune porzioni dello stesso (anche non definite da pareti divisorie) quando la relativa altezza media ponderale (volume/superficie) è superiore a m 2,40 come dagli esempi grafici sotto riportati. L'altezza media ponderale viene misurata dal pavimento all'intradosso della copertura: non verranno quindi valutati ribassi derivanti dalla realizzazione di eventuali controsoffittature. In caso di copertura a falde inclinate, la pendenza massima delle stesse non deve superare il 40%. Per le coperture dei fabbricati a quota s.l.m. superiore a m 1000 sono ammesse pendenze superiori.

Sono considerati "entro terra" i locali interrati per almeno 2/3 della loro altezza utile netta.

SC Superficie coperta

L'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, compresi i porticati, computate sul perimetro esterno delle murature, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, fino ad un aggetto di cm 150 delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; la porzione eccedente viene conteggiata.

HF Altezza delle fronti (ai fini della determinazione dei distacchi). L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza fra:

- a) la più bassa delle quote:
 - a) media del marciapiede o del terreno
 - b) piano di calpestio del piano terreno
- b) e la più alta delle quote:
 - a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolato nel punto medio)
 - b) bordo inferiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

H Altezza del fabbricato

Media dell'altezza delle varie fronti (riferita all'altezza massima consentita dalle norme di zona). E' l'altezza media risultante dal rapporto tra la sommatoria delle superfici di tutte le fronti e il perimetro di base.

Per superficie della fronte si intende la proiezione sul piano verticale di tutti i volumi costruiti compresi quelli contenuti in un piano di copertura con inclinazione superiore al 40% ad esclusione dei volumi tecnici emergenti aventi altezza lorda non superiore a 2,50 m e con superficie lorda inferiore a all'1,50% della s.l.p. e comunque non superiore a 15 mq.

La definizione della linea di base delle fronti deriverà dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento in caso di non manomissione dello stesso o di rilevati artificiali autorizzati sino alla quota stradale pubblica o, in caso di sbancamenti autorizzati, dall'andamento del terreno derivante dagli stessi sbancamenti.

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

Relativamente alle sole zone produttive di tipo "D" l'altezza del fabbricato va riferita alla quota di imposta del carroponete, ove esista, o all'intradosso delle travi di copertura. Lo spazio compreso tra l'imposta del carroponete e l'intradosso della trave di copertura non potrà superare l'altezza di m 2,00.

V Volume. La somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento a soffitto per l'ultimo piano).

D Distanze

- distanze dei fabbricati dai confini di proprietà: Dc
- distanze dei fabbricati dai confini stradali: Ds
- distanze dei fabbricati da altri fabbricati: Df

si intendono le distanze minime, alle differenti quote, misurate in proiezione orizzontale, intercorrenti fra il fabbricato e il confine o il fabbricato vicino o la strada (misurazione a raggio). Il criterio di misurazione vale anche per gli edifici ricadenti all'interno della medesima proprietà fatte salve le specificazioni contenute nelle norme delle singole zone.

Per la misurazione di tali distanze non vanno considerati solo i balconi aperti e gli sporti di gronda e pensiline purché non aggettanti per più di m 1,50. Qualora tali aggetti superino la profondità di m 1,50 dovrà essere sempre verificata la distanza di m 3,50 tra confine e oggetto.

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Per i fabbricati totalmente interrati non è obbligatorio il rispetto delle distanze dai confini e dei distacchi tra i fabbricati, fatta salva la distanza minima dalle strade di m 3,00.

Lungo le strade urbane esistenti all'interno del perimetro del centro edificato dovranno osservarsi distanze analoghe a quelle osservate nella precedente edificazione posta in essere ai margini di quella via, con riguardo particolare alla distanza prevalente. Per la determinazione della distanza prevalente si considera, su quel lato della via, la distanza dalla strada dei due edifici latitanti a quello edificando; ove ciò non sia agevole o vi siano discordanze si assumono le distanze di altri edifici vicini, ricavandone la distanza prevalente. Quando la misura non risulti possibile o non sia ritenuta conveniente dall'Amministrazione comunale si dovrà rispettare una distanza di m 5,00 dalle strade con larghezza fino a m 7,50 e di m 7,50 dalle strade di maggior dimensione, fatte salve distanze specifiche definite per le diverse tipologie di strada.

Relativamente all'applicazione del principio della distanza prevalente, lungo le strade sprovviste di marciapiede, l'Amministrazione Comunale ha la possibilità di richiedere la realizzazione di adeguato porticato della profondità di m 1,50 da adibire ad uso pubblico. Qualora la zona sia sprovvista di spazi di sosta l'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di concordare una soluzione progettuale che preveda la realizzazione di nuovi parcheggi, in aggiunta a quanto definito dall'art.9 delle NTA del PdS, con eventuale compensazione edilizia volumetrica.

Aree di pertinenza

Aree, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate in base alle prescrizioni di PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli strumenti urbanistici.

Le aree di pertinenza, relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione a strumenti urbanistici vigenti, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità ammessa dalle presenti norme.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume edificabile in base allo strumento urbanistico vigente.

Negli elaborati richiesti per gli interventi edilizi o per gli strumenti urbanistici attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza corredate dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà e la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree sature da quelle non sature.

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da parte del concessionario, con il quale dichiara l'asservimento all'edificio delle aree di pertinenza utilizzate ai fini del computo degli indici. Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Art. 12 Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano, nei Piani Particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di Piani Particolareggiati o di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in ambiti che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano le superfici lorde di pavimento costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione, in ambito di pianificazione attuativa a convenzione scaduta, qualora vi siano ancora lotti ineditati o non esauriti gli interventi dovranno rispettare gli indici già convenzionati o adeguarsi ai nuovi indici qualora questi siano inferiori.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 Applicazione del piano

Ai sensi della Legge 17.08.1942 n° 1150, modificata con Legge 06.08.1967 n° 765, e della Legge Regionale 16.03.2005 n° 12 e s.i.m., la disciplina urbanistica del territorio comunale, relativamente all'attuazione del Piano dei Servizi, viene regolata dalle seguenti norme, ad integrazione delle previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano medesimo.

Art. 2 Il Piano dei Servizi: riferimenti normativi e contenuto

Ai sensi dell'art.9 della L.R. 12/2005 il Piano di Governo del territorio è affiancato da un complesso studio ed analisi relativo alla gestione urbanistica dei servizi pubblici attraverso la formulazione di uno specifico documento denominato Piano dei Servizi.

Detto Piano rinnova il metodo di computo degli "standard" di PRG privilegiando gli aspetti qualitativi, attuativi e gestionali dei servizi rispetto a quelli quantitativi caratterizzati dalla L.R. 51/75, determinando un cambiamento sostanziale nelle modalità di analisi e di definizione della dotazione del servizio pubblico.

Il Piano dei Servizi è uno strumento di tipo programmatico volto ad evitare, a livello di pianificazione urbanistica, la mera rappresentazione cartografica degli standard previsionali: con tale studio infatti, si vuole definire nelle previsioni urbanistiche di PGT una serie di servizi che abbiano una concreta attendibilità sia a livello localizzativo che attuativo e qualitativo. A tali caratteristiche vanno affiancate ulteriori peculiarità che rappresentano, nel complesso, due tra i principali obiettivi del Piano dei Servizi quali la sostenibilità ambientale ed economica.

Il Piano dei servizi potrà inoltre essere aggiornato con le scelte di Bilancio e dei Programmi di attuazione delle Opere Pubbliche in adeguamento al mutamento delle esigenze sul territorio.

La valutazione di tali aspetti consentirà di:

- evitare la previsione di servizi che, anche se correttamente individuati, non possano tradursi in atti concreti per mancanza di fondi;
- impedire che la previsione del servizio si caratterizzi come semplice vincolo su aree difficilmente fruibili sia per l'ubicazione che per la qualità del contesto.
- evitare l'individuazione di servizi con forti contrasti ambientali che, come spesso succedeva nel passato, portava ad un progressivo peggioramento della qualità ambientale e della vivibilità urbana anziché ad un miglioramento.

Un ulteriore aspetto innovativo introdotto dalla L.R. 12/2005 è il tentativo, al di là della valenza urbanistica del servizio, di portare a scala comunale la programmazione dei servizi stessi:

viene superato il concetto generale di standard che definiva i fabbisogni non differenziati per ogni realtà territoriale, ambientale e sociale per definire le effettive necessità legate ad ogni realtà in essere.

Nello specifico, ai sensi della L.R. 12/2005 il Piano dei Servizi, di seguito denominato PdS, deve:

- documentare lo stato dei servizi esistenti specificandone le caratteristiche qualitative quali: fruibilità, accessibilità, utilizzo, traducendo poi i dati qualitativi in dati quantitativi.
- valutare le necessità ed il fabbisogno pregresso di Piano individuando e programmando le attrezzature e le infrastrutture urbane a supporto delle dotazioni prefissate negli obiettivi..
- definire (qualora richiesto) le localizzazioni e le dimensioni complessive minime degli interventi di edilizia convenzionata e per la realizzazione di alloggi protetti per anziani e servizi ad essi relativi.

Le finalità del Piano dei servizi sono quindi volte ad analizzare i bisogni per costruire e programmare i servizi e le attrezzature da realizzare durante il periodo di validità del Piano stesso.

La localizzazione dei nuovi servizi risulta strettamente connessa alla definizione sul territorio degli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano, quali elementi fondamentali ed ossatura principale per l'attuazione del PGT.

La normativa introdotta dal Documento di Piano prevede infatti un'analisi puntuale delle destinazioni e dei parametri di trasformazione dei singoli ambiti prevedendo l'individuazione dei seguenti elementi:

- i servizi di uso pubblico
- la viabilità

Le prescrizioni contenute nel PdS, relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico, sono vincolanti. In particolare, ai sensi dell'art.9 comma 11 della L.R. n.12/2005 "Le previsioni contenute nel PdS, concernente le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante".

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente da parte della Pubblica Amministrazione, delle attrezzature e dei servizi previsti dal PdS, hanno la durata di cinque anni decorrenti dall'entrata in vigore del PdS medesimo. Detti vincoli sono regolati da quanto previsto dal comma 12 dell'art.9 della L.R. n.12/2005.

La realizzazione di servizi diversi da quelli previsti dal PdS, fatte salve le quantità minime specifiche per ogni tipologia di servizio, non comporta procedura di variante al Piano ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

L'Amministrazione Comunale, in sede di definizione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

Inoltre, ai sensi dell'art.9 comma 8 della L.R. n.12/2005 il PGT deve comprendere la redazione del PUGSS (Piano Urbano di Gestione dei Servizi del Sottosuolo) redatto in conformità all'art.

38 della L.R. n.26/2003. In riferimento a quanto stabilito dal Regolamento Regionale n.3 del 28 febbraio 2005 (Criteri guida per la redazione del PUGSS comunale) ed in particolare all'art.3 comma 1 punto c), il Comune di Malegno entro l'anno 2009 dovrà provvedere alla redazione di specifico PUGSS all'interno del quale dovranno essere valutate le previsioni degli strumenti sovraordinati quali: il P.T.C.P. artt.47-48, il Piano Tutela ed Uso delle Acque e Piano d'Ambito. Il PUGSS dovrà essere coerenziato con dette previsioni. In particolare ai sensi degli artt.47-48 del PTCP il PUGSS comprenderà specifico regolamento contenente opportune norme per lo smaltimento dei reflui, gli allacciamenti fognari, l'eventuale riciclo delle acque reflue industriali e domestiche.

Art. 3 Aree per servizi

Il Piano dei servizi individua e regola l'attuazione dei servizi pubblici o privati di uso pubblico. Nelle tavole del Piano dei Servizi vengono individuate le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, di cui all'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, e comprendono le aree a standard esistenti e di progetto, di cui al D.l. 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati mediante:

- iniziativa pubblica od ottenuti nell'ambito degli Ambiti di Trasformazione;
- iniziativa privata, purchè regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso e garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente o non residente eventualmente servita.

Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permuta tra le diverse destinazioni d'uso per servizi, nel rispetto delle quantità minime di dotazione previste dagli obiettivi del Piano stesso, senza ricorrere alla procedura di variante.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici si distinguono in:

- attrezzature di interesse generale
- attrezzature per l'istruzione
- spazio libero collettivo
- verde pubblico e attrezzato
- parcheggi pubblici
- sport e tempo libero
- edifici di culto ed attrezzature per servizi religiosi
- attrezzature turistiche e ricettive
- attrezzature tecnologiche, distributive ed isola ecologica
- alberature e viali alberati
- percorsi ciclo-pedonali
- verde di connessione

Il Pds definisce inoltre a livello normativo alcune aree vincolate dal punto di vista amministrativo presenti sul territorio comunale puntualmente rappresentate sulla tavola DP 6.1 "vincoli Amministrativi ed ambientali" ed in parte riportate sulla tavola PR 2 Azzonamento. Ci riferiamo nello specifico a:

fasce di rispetto degli elettrodotti, aree per le attrezzature cimiteriali, zone destinate alla viabilità e relative fasce di rispetto, zone ferroviarie e relative fasce di rispetto, zone di rispetto dell'abitato-zone verdi di connessione, rispetto dei pozzi e delle sorgenti captate

Art. 4 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi

L'attuazione delle previsioni del PdS riferita a servizi ed attrezzature pubbliche e servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati attraverso specifica concessione o convenzione con l'Amministrazione Pubblica.

Le aree per servizi pubblici concorrono complessivamente alla verifica del dimensionamento della dotazione dello standard pertanto le previsioni quantitative contenute nel Piano dei servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/2005.

L'attuazione di tali servizi ed attrezzature avviene prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree individuate graficamente, nelle quantità contenute negli elaborati del PdS e in base a quanto specificato nelle Schede di Attuazione degli Ambiti di Trasformazione. L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire nei modi previsti dalla normativa vigente, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile, le previsioni del Piano dei Servizi sono realizzabili con il concorso dei privati. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal PdS, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

In sede di attuazione delle previsioni del PdS, esclusivamente all'interno delle zone di completamento e degli ambiti sottoposti ad Arc, è ammesso lo spostamento e la modifica della distribuzione planimetrica delle aree destinate a Parcheggio Pubblico di cui è pianificata la cessione sia all'interno del lotto su cui è prevista la cessione sia su lotti limitrofi anche se separati da strade.

Qualora il servizio a Parcheggio venga realizzato dai privati è consentita una riduzione % della superficie da cedere corrispondente alla differenza percentuale esistente tra la dotazione minima di standard pubblico (2,50 mq/abitante – parametro di riferimento) e la dotazione prevista dal PGT. A titolo esemplificativo:

in sede di approvazione del PGT è stata definita una dotazione di standard complessiva da destinare a parcheggio pubblico come da tabella seguente:

Potenziale Teorico del PGT al 31 dicembre 2012 abitanti n. 2.987,21

<i>standard</i>	<i>Stato di fatto mq</i>	<i>Progetto mq</i>	<i>Totale mq</i>	<i>mq/ab</i>	<i>D.M. 1444/68 mq/ab</i>
Attrezzature per l'istruzione	7.924,85	0	7.924,85	2,65	4,50
Attrezzature di interesse comune	9.168,10	2.627,70	11.795,80	3,95	2,00
Verde pubblico attrezzato-sport	17.073,55	5.824,35	22.897,90	7,67	9,00
Parcheggi pubblici	8.632,15	3.969,05	12.592,20	4,22	2,50
Totale	42.798,65	12.421,10	55.210,75	18,49	18,00

Pertanto le trasformazioni in riduzione ammissibili per la categoria in analisi (Parcheggio Pubblico) è attualmente pari a -41,00%.

Le variazioni sopra descritte non comportano variante al Piano.

Servizi pubblici realizzati da privati

Il reperimento di aree destinate a servizi può avvenire, come sopra riportato, anche attraverso l'utilizzo di aree private asservite all'uso pubblico con specifico atto come previsto dalla L.R. n.12/2005 art.9 commi 10-11-12. La manutenzione di tali aree rimane a carico del privato.

Le stesse possono essere destinate alla realizzazione dei seguenti servizi:

- parcheggi interrati o di superficie
- verde
- spazi liberi collettivi
- percorsi pedonali coperti e non.

Art. 5 Monetizzazione

L'attuazione degli ambiti di trasformazione soggetti a P.A. prevede, ai sensi dell'art.46 della L.R. n.12/2005, la stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale all'interno della quale vengono definite anche le cessioni gratuite delle aree per servizi pubblici definite dalle schede specifiche dei Piani Attuativi e dal Piano dei Servizi. Per tali aree non è ammessa la monetizzazione.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione soggetti a convenzionamento prevede altresì la stipula di specifica convenzione in cui è possibile prevedere, qualora sussistano le condizioni riportate nei successivi commi, la monetizzazione parziale o totale delle aree e delle attrezzature per servizi pubblici.

L'attuazione degli ambiti di completamento o il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati in essere implica ai sensi dell'art. 9 delle presenti NTA l'individuazione di specifici spazi per la sosta (spazi privati di uso pubblico).

Qualora la cessione di tali aree non risulti possibile o non risulti conveniente per l'Amministrazione pubblica in rapporto alla sua particolare collocazione, estensione o conformazione, è possibile prevedere la loro monetizzazione parziale o totale.

Il valore di tale monetizzazione deve essere rapportato all'utilità economica che il privato consegue non realizzando il servizio stesso e comunque non deve essere inferiore al costo che l'Amministrazione pubblica deve sostenere per acquisire e realizzare i medesimi servizi in altre aree.

I proventi derivanti dalle monetizzazioni dovranno essere utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi.

Art. 6 I servizi sul territorio e nelle aree di trasformazione

In fase attuativa il PdS ammette la modifica dell'assetto delle aree rispetto all'individuazione cartografica solo se la stessa è finalizzata al miglioramento paesistico-ambientale ed urbanistico del servizio stesso, ferme restando le quantità previste negli elaborati grafici di Piano e nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione soggetti a PA e, in mancanza di specifiche prescrizioni, la dotazione minima specificata nel successivo articolo.

La pianificazione esecutiva, relativa agli ambiti di trasformazione, dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, nei modi e nei tempi concordati con l'Amministrazione Comunale, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita, nei modi e nei tempi concordati con l'Amministrazione Comunale, delle aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste per l'attuazione del PGT;

- l'eventuale monetizzazione, ove espressamente consentita dalle schede attuative degli ambiti di trasformazione.
- le eventuali particolari previsioni indicate per gli ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa.

Per l'attuazione di tutti gli interventi relativi a servizi e attrezzature pubbliche dovranno essere documentate:

- la fattibilità geologica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio geologico allegato al PGT;
- la compatibilità acustica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio acustico allegato al PGT.
- la realizzazione di adeguate fasce di rispetto, da definire con l'ASL, nel caso di interventi su lotti prospicienti zone a diversa destinazione urbanistica non compatibile con i servizi in progetto. In particolare dovrà essere verificato il distacco da eventuali industrie classificate come insalubri di prima classe (art.216 del T.U.LL.SS. e s.m.i.) che dovranno distare indicativamente m 150,00 da zone a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Tale distanza potrà essere eventualmente derogata a condizione che, per l'introduzione di tutte le nuove tecnologie, metodi e speciali cautele, sia garantito il rispetto di tutti i requisiti di tutela della salute e dei parametri previsti per le diverse destinazioni delle aree attigue.
- la verifica, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario, del rispetto delle distanze da eventuali allevamenti zootecnici come definiti dall'art.27 delle NTA del PdR e nel rispetto delle normative vigenti al momento dell'edificazione.
- la verifica, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario e nel rispetto dell'art.94 del D.Lgs. n.152/2006 e dell'art.17 delle NTA del PdS, del rispetto delle distanze da eventuali pozzi e sorgenti di captazione di acqua per uso idro-potabile;
- in ogni intervento di nuova edificazione deve essere verificato quanto previsto dal Decreto n.12678 del 21/12/2011, relativamente alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor";
- Si ricordano inoltre i disposti dell'art.8 del R.R. n.3/2006 "Disciplina degli scarichi degli insediamenti isolati" che recita:
 1. *I nuovi scarichi degli insediamenti isolati di carico organico inferiore a 50 Abitanti Equivalenti non possono essere recapitati:*
 - a) *in corpi d'acqua superficiali;*
 - b) *sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, nelle zone appartenenti al bacino idrografico dei laghi delimitate dalla fascia di un chilometro dalla linea di costa;*
 2. *Gli scarichi di cui al comma 1 sono sottoposti a trattamento mediante i seguenti dispositivi, da realizzare conformemente alle norme tecniche regionali di cui all'art.3 comma 1:*
 - a) *vasca Imhoff o fossa settica, gestita in modo da garantire per i solidi sedimentabili il rispetto del valore limite di emissione di 0,5 ml/l;*
 - b) *trincee di sub-irrigazione, senza o con drenaggio, in relazione alla permeabilità del terreno;*
 3. *Le acque meteoriche derivanti dagli insediamenti di cui al comma 1 sono raccolte separatamente, avviando al trattamento esclusivamente le acque reflue.*
 4. *Gli scarichi degli insediamenti isolati di carico organico uguale o superiore a 50 AE sono soggetti, in rapporto al loro essere nuovi o in atto, alla natura del recapito e al carico organico espresso in abitanti equivalenti, alle pertinenti disposizioni definite dal Titolo III per gli scarichi delle reti fognarie relativi ad agglomerati di uguale popolazione equivalente."*

La dotazione di servizi all'interno dei piani attuativi, necessaria per l'attuazione del PGT, dovrà comunque sempre prevedere quanto definito nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione.

Nel caso di piani attuativi, per i quali il piano non specifichi la cessione di aree per servizi, la

dotazione minima degli stessi è definita dai seguenti parametri:

per la residenza mq/ab 25,00
per le destinazioni produttive mq 10/100 mq di St
per le destinazioni terziarie-direzionali mq 80/100
mq di SIp (di cui almeno il 50% per parcheggi)

Per il commercio e la somministrazione di alimenti e/o bevande è richiesta la dotazione minima di legge ed in particolare:

- per la media struttura di vendita (fino a max mq 500,00) aree a parcheggio pari al 100% della SIp, di cui almeno il 50% a parcheggio di uso pubblico;

Art. 7 Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi ed esame dell'impatto paesaggistico dei progetti

Il Piano dei Servizi con le proprie scelte contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistico ambientali proposti dal PGT partecipando a migliorare il paesaggio urbano ed in particolare le aree destinate alla viabilità ed ai servizi pubblici e di interesse pubblico.

La progettazione di interventi relativi ad ambiti, strutture per la viabilità ed edifici per servizi, che incidono sul contesto ambientale e sull'aspetto esteriore di luoghi ed edifici, ivi compresi gli ambiti di Trasformazione, sono soggetti all' esame di impatto paesaggistico da cui deriva un parere circa la compatibilità paesaggistica dell'opera.

La documentazione di riferimento per la progettazione e per l'espressione del parere circa l'impatto paesaggistico degli interventi per servizi e attrezzature pubbliche, è rappresentata dagli elaborati contenuti nel DdP che costituiscono le "Carte condivise del Paesaggio".

In particolare, ai fini dell'esame di impatto paesaggistico dei progetti la "Carta della sensibilità paesaggistica" definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale. Al fine di meglio definire l'argomento in esame e le modalità di applicazione della normativa in essere si rimanda a specifico Allegato delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano denominato "Modalità per l'esame di impatto paesaggistico delle trasformazioni".

In particolare negli interventi di nuova edificazione ricadenti in ambiti interessati dalle componenti "Visuali Panoramiche" e "Punti Panoramici" come individuate nella tav. DP3.7 "Rilevanza percettiva e visualità" del DdP e interessati dalla presenza di vigneti o da aree con elevato valore agro-forestale, al fine di coerenzare il progetto con la normativa vigente, si prescrive la redazione di specifica relazione paesistica che dimostri:

- gli elementi progettuali (dimensioni, materiali, alberature etc.) volti ad un corretto inserimento del manufatto nel paesaggio;
- le strategie d'intervento adottate affinché venga mitigato l'impatto visivo d'insieme nel quadro paesistico.
- Si prescrive inoltre la verifica della compatibilità degli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

Negli interventi di trasformazione dell'uso del suolo o della destinazione d'uso di edifici si dovrà procedere all'esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 sulle matrici ambientali, tese alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, colonna A, dell'allegato 5 del D.Lgs stesso e finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste.

Dovrà inoltre essere verificata la presenza di manufatti contenenti amianto e di procedere alla rimozione ed allo smaltimento dei medesimi applicando quanto previsto dai disposti normativi vigenti.

Il disegno urbanistico degli ambiti dovrà considerare la massima distanza possibile dalle infrastrutture viarie. Inoltre come previsto all'art. 8 della L.447/95 lettera e)"nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 2" dovrà essere predisposta una valutazione del clima acustico.

Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione deve inoltre essere documentato:

- il sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione;
- la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere).

Art. 8 Destinazione d'uso, definizione degli interventi edilizi, indici urbanistici e parametri edilizi

Per la definizione dei parametri e delle definizioni di cui all'oggetto si rimanda agli artt. 8-9-10-11 delle Norme Tecniche di Attuazione del DdP che tratta in modo specifico e prescrittivo gli elementi in analisi.

Art. 9 Attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle aree urbane

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio della residenza e delle aree produttive comprendono:

1. **Le attrezzature di interesse comune** destinate alla realizzazione di servizi ricreativi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi.

In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto; è inoltre consentita la realizzazione di servizi ricreativi privati ma di uso pubblico, purché l'intervento sia regolato da apposita convenzione fra ente/privato ed Amministrazione Comunale.

Per gli interventi nelle aree per attrezzature di interesse generale si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Uf 0,60 mq/mq
 - b) P1 alberato 30% slp
 - c) H max m 9,50
- dal calcolo dell'altezza risultano esclusi gli eventuali volumi tecnici o tecnico-funzionali.

Per Parcheggio alberato si intende un parcheggio con un rapporto di minimo 1 albero ogni mq 30 di superficie a parcheggio.

Per le attrezzature di interesse comune individuate all'interno dei Nuclei di antica formazione, ogni intervento dovrà rispettare le Norme Tecniche di Attuazione specifiche del Piano delle Regole.

2. **Le attrezzature per l'istruzione** destinate alla realizzazione degli edifici e relativi servizi per la scuola. In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto; applicando i seguenti indici e parametri:

- a) U_f 0,60 mq/mq
- b) P1 alberato 30% slp
- c) H max m 9,50

dal calcolo dell'altezza risultano esclusi gli eventuali volumi tecnici o tecnico-funzionali.

Per Parcheggio alberato si intende un parcheggio con un rapporto di minimo 1 albero ogni mq 30 di superficie a parcheggio.

Per le attrezzature per l'istruzione individuate all'interno dei Nuclei di antica formazione, ogni intervento dovrà rispettare le Norme Tecniche di Attuazione specifiche del Piano delle Regole.

3. **Gli spazi liberi collettivi** sono aree destinate alla conservazione e/o alla creazione di aree per l'aggregazione collettiva (piazze ed aree libere dall'edificazione). In queste zone sono consentite unicamente costruzioni accessorie che integrino la destinazione della zona e cioè attrezzature per, chioschi e ristori, solo a carattere precario.

Tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici e parametri:

- a) Q 1 / 40
- b) P1 n.1 posto auto/2mq Sc
- c) H max m 4,50

Per le attrezzature destinate alla realizzazione di spazi liberi collettivi individuate all'interno dei Nuclei di antica formazione, ogni intervento dovrà rispettare le Norme Tecniche di Attuazione specifiche del Piano delle Regole.

4. **Le aree a verde pubblico attrezzato** sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e dei parchi di quartiere.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrino la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, ritrovi, ristori, ripostigli per attrezzi di giardinaggio, servizi igienici, solo a carattere precario.

Tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse; dette aree e strutture dovranno però essere assoggettate a servitù di uso pubblico. L'intervento privato sarà regolato da apposita convenzione fra ente/privato ed Amministrazione Comunale (si vedano servizi privati di uso pubblico).

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- a) Q 1 / 40
- d) P1 alberato n.1 posto auto/2 mq Sc
- b) H max m 4,50

Per Parcheggio alberato si intende un parcheggio con un rapporto di minimo 1 albero ogni mq 30 di superficie a parcheggio.

Nel caso di realizzazione di strutture da parte di privati, i proprietari dovranno cedere in modo permanente al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria: per ottenere il Permesso di Costruire le aree in oggetto dovranno essere dotate di opere di urbanizzazione primaria.

Per le aree destinate a verde pubblico attrezzato individuate all'interno dei Nuclei di antica formazione, ogni intervento dovrà rispettare le Norme Tecniche di Attuazione specifiche del Piano delle Regole.

5. **Le aree per parcheggi pubblici** sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico secondo le seguenti prescrizioni.

Gli spazi di sosta ed i parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e di uso pubblico vanno previsti per ciascuna zona e secondo le destinazioni d'uso degli edifici nella quantità specificata nella seguente tabella, e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile o sulla superficie lorda di pavimento.

In ogni intervento di nuova edificazione e/o trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti devono essere riservati spazi per la sosta dei veicoli quale opera di urbanizzazione primaria.

Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del PGT sono indicate graficamente nelle tavole del Piano dei Servizi, fermo restando che qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso degli edifici implica l'adeguamento alla seguente tabella.

TABELLA DI RIFERIMENTO:

EDIFICI	SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO mq/150 mc	SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO mq/mq slp
Edifici di abitazione in ambiti residenziali di ristrutturazione, completamento, espansione	3	
Cinema, teatri, grandi magazzini, impianti sportivi da spettacolo coperti		0,5
Ospedali, case di cura, ambulatori provinciali, comunali ed istituti previdenziali e zone per attrezzature comuni	15	
Palazzi per uffici e negozi		0,5
Impianti sportivi da spettacolo scoperti Altri impianti sportivi scoperti		0,5 0,2
Commercio al dettaglio: - esercizi di vicinato - medie strutture di vendita (fino a 500 mq)		100% 100%
Edifici per le attrezzature tecniche per l'industria e per l'artigianato		0,05

Qualora la cessione di tali aree non risulti possibile o non risulti conveniente per l'Amministrazione pubblica in rapporto alla sua particolare collocazione, estensione o

conformazione, è possibile prevedere la loro monetizzazione parziale o totale.

Oltre agli spazi richiamati in tabella vanno previsti, nella misura minima di mq 1,00 ogni mc 10,00 di costruzione residenziale, gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso agli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni come specificato all'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 e s.m.i., che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Le superfici destinate a parcheggio pubblico o privato di uso pubblico di norma, in ogni zona del territorio comunale, dovranno essere alberate con un rapporto minimo di n.1 albero ogni mq 30 di superficie a parcheggio.

Per le aree destinate a parcheggio individuate all'interno dei Nuclei di antica formazione, ogni intervento dovrà rispettare le Norme Tecniche di Attuazione specifiche del Piano delle Regole.

6. **Le aree per lo sport ed il tempo libero** sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi, sportivi e culturali. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) Uf per gli impianti coperti 0,5 mq/mq
- b) Uf per gli impianti scoperti 0,8 mq/mq
- c) P1 alberato..... 0,5 mq/mq di struttura
- d) H max m 10,00

Per Parcheggio alberato si intende un parcheggio con un rapporto di minimo 1 albero ogni mq 30 di superficie a parcheggio.

Per le aree destinate allo sport ed al tempo libero individuate all'interno dei Nuclei di antica formazione, ogni intervento dovrà rispettare le Norme Tecniche di Attuazione specifiche del Piano delle Regole.

Attrezzature sportive per la pratica del tiro a volo.

Nell'area sportiva individuata sulle tavole in loc. Pedena il Piano rappresenta un servizio privato di uso pubblico dedicato alla pratica del tiro a volo.

In queste zone sono consentite costruzioni che integrino la destinazione della zona e cioè chioschi, ristori, servizi igienici, attività logistiche di supporto alla pratica dello sport.

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio convenzionato nel rispetto degli indici precedenti e dei seguenti specifici per l'area:

- Q max mq 160,00
- H max m 4,50
- Ds min 5,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
- Dc 5,00 m o m 0,00 per costruzioni in aderenza

Df 10,0 m o 0,0 m
per costruzioni in aderenza

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 o a m 0,00 può essere esercitata solo previo consenso scritto del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Si richiama inoltre il rispetto di quanto definito all'art.5 della DGR VII/8313 del 08.03.2002 "Modalità e criteri tecnici di redazione della documentazione di previsione di Impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico" in attuazione della Legge 447/1995 e della L.R. 13/2001.

La convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale deve definire in particolare il vincolo di destinazione d'uso degli immobili e delle strutture e la loro localizzazione, con l'obbligo di rimozione degli stessi in caso di cessazione dell'attività sportiva.

7. **Le attrezzature per servizi religiosi ed edifici per il culto** sono destinate alla realizzazione di servizi di tipo religioso, oratori, chiese, conventi, canoniche, attrezzature ricreative e sportive annesse a circoli religiosi e oratoriali, cappelle, chiese ed edicole di montagna e campagna etc.

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto; è inoltre consentita la realizzazione di servizi da parte di enti e privati, purché l'intervento sia regolato da apposita convenzione fra ente/privato ed Amministrazione Comunale (si vedano servizi privati di uso pubblico).

Per gli interventi nelle aree per attrezzature per servizi religiosi si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Uf 2,00 mq/mq
- b) P1 alberato 30% slp
- c) H max m 12,00

dal calcolo dell'altezza risultano esclusi gli eventuali volumi tecnici o tecnico-funzionali (es. campanili)

Per Parcheggio alberato si intende un parcheggio con un rapporto di minimo 1 albero ogni mq 30 di superficie a parcheggio.

Per le attrezzature di tipo religioso individuate all'interno dei Nuclei di antica formazione, ogni intervento dovrà rispettare le Norme Tecniche di Attuazione specifiche del Piano delle Regole.

8. **Le attrezzature turistico ricettive** sono destinate alla realizzazione di strutture ricettive, residenza per il custode e addetti, ristoranti e simili, spazi per congressi e simili, locali per lo spettacolo; è inoltre consentito il commercio al minuto di prodotti di artigianato, souvenirs e di generi di prima necessità.

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto; è inoltre consentita la realizzazione di servizi da parte di enti e privati, purché l'intervento sia regolato da apposita convenzione fra ente/privato ed Amministrazione Comunale (si vedano servizi privati di uso pubblico).

Per gli interventi nelle aree per attrezzature turistico ricettive si applicano i seguenti

indici e parametri:

- a) U_f 0,5 mq/mq dell'area dell'intervento
- b) Q 20 %
- c) H m 9,50
- d) D_s m 7,5
- e) D_c m 5,0
- f) D_f m 10,0
- g) P alberato..... n. 1 posto auto/30 mq Slp

Nel caso vengano realizzate anche strutture per gli spettatori o comunque per lo svolgimento di manifestazioni pubbliche, la dotazione minima di spazi per parcheggi deve essere verificata anche rispetto al parametro di n.1 posto auto/n. 2 spettatori potenziali previsti.

Per Parcheggio alberato si intende un parcheggio con un rapporto di minimo 1 albero ogni mq 30 di superficie a parcheggio.

Per le attrezzature turistico ricettive individuate all'interno dei Nuclei di antica formazione, ogni intervento dovrà rispettare le Norme Tecniche di Attuazione specifiche del Piano delle Regole.

9. **Le aree per attrezzature tecnologiche, distributive ed isola ecologica:** sono destinate alla costruzione di mercati, mostre, officine del gas, impianti di depurazione, acquedotti, distributori di carburante, caserme, carceri, cabine per la distribuzione dell'energia elettrica, isole ecologiche.

In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) U_f 0,50 mq/mq
- b) H max m 10,00

Per tutte le zone indicate, nel caso di realizzazione di attrezzature e impianti da parte di privati, i proprietari dovranno cedere in modo permanente al Comune le aree relative alle urbanizzazioni primarie secondo quanto previsto nella tabella di riferimento di cui all'art. 9 delle presenti NTA.

Prescrizioni per gli interventi: controllo paesistico dell'inserimento e dell'integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto, con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche, dei materiali impiegati, alla sistemazione degli spazi aperti e all'ambientazione rispetto all'intorno.

Oltre che in queste zone, specificamente destinate alla loro collocazione, le sole opere complementari agli impianti di servizio (fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, energia termica, telefono, radio-televisione) possono essere installate in qualsiasi altra zona del territorio.

Nello specifico:

Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La Denuncia di inizio attività (DIA) o il Permesso di costruire (PdC) per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione qualora realizzate in fregio a strade pubbliche o private ed in deroga alle distanze dai fabbricati solo all'interno della proprietà ove viene realizzata la cabina di trasformazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare m 4,50 salvo i casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. 30.12.1970 n° 5980.

Prescrizioni per gli interventi: controllo paesistico dell'inserimento e dell'integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto, con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche, dei materiali impiegati, alla sistemazione degli spazi aperti e all'ambientazione rispetto all'intorno.

Si prescrive in particolare la verifica della compatibilità di tutti gli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

Elettrodotti ad alta tensione 132 – 220 – 380 KV

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è inclusa nella disciplina urbanistica e pertanto rientra nelle opere soggette alla richiesta del Permesso di Costruire di cui al D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e s.m.i..

Ogni intervento edificatorio, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione deve rispettare la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e s.i.m., recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36 e s.i.m., legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003 e s.i.m., recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291 e s.i.m., recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003;
- Decreto ministeriale 29 maggio 2008 e s.i.m.;
- Limiti specifici introdotti da ogni singolo Ente gestore dell'elettrodotto che costituiscono

parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

Per i nuovi interventi edificatori in prossimità delle linee elettriche, deve essere verificata oltre alla compatibilità con la normativa vigente, la presenza di eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati. E' pertanto indispensabile la preventiva valutazione dei progetti da parte degli enti gestori delle linee.

Si prescrive in particolare la verifica della compatibilità di tutti gli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

Distributori di carburante

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti.

Gli impianti per distributori di carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini, servizi igienici ecc.), con esclusione di abitazioni, negozi o altre attività commerciali non connesse alla specifica attività, sono comunque ammessi, su aree private, nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti e conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente di seguito richiamata:

Q	1/25
If	0,035 mq/mq
H	max m 5,00
Dc	m 5,00
Ds	m 10,00

L'Amministrazione Comunale potrà chiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci ferma restando l'osservanza delle Leggi Regionali e delle Norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione carburante; in particolare si fa espresso riferimento al D.Lgs. 11.02.1998 n° 32 e s.m.i, nonché alla Legge 15.03.1997 n° 59.

Non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburanti nei nuclei di antica formazione e nelle strade residenziali di quartiere.

Prescrizioni per gli interventi: controllo paesistico dell'inserimento e dell'integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto, con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche, dei materiali impiegati, alla sistemazione degli spazi aperti e all'ambientazione rispetto all'intorno.

Si prescrive in particolare la verifica della compatibilità di tutti gli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

Art. 10 Centri culturali e strutture museali

L'ambito comprende le aree estrattive in disuso (cava Damiola) poste sul confine con il Comune di Civate Camuno ed il Comune di Ossimo consentendone una riqualificazione dal punto di vista ambientale e turistico ricettivo. Il Piano prevede per l'ambito interventi di salvaguardia e valorizzare.

Le destinazioni d'uso non ammissibili per la presente zona, fatte salve le specifiche di seguito riportate, sono:

- la residenza e relative destinazioni compatibili (art.8 punto 1 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo primario e relative destinazioni compatibili (art.8 punto 2 a) delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo secondario e relative destinazioni compatibili (art.8 punto 2 b) delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo terziario e relative destinazioni compatibili (art.8 punto 2 c) delle N.T.A. del Documento di Piano) ad esclusione della sola attività di ristoro;

In questa zona è previsto il recupero ad uso naturalistico, ricreativo e verde pubblico attrezzato ai sensi degli artt. 35-37-39 del Piano provinciale cave modificato dalla D.C.R. n.VIII/582 del 19.03.2008.

Si prescrive in particolare la verifica della compatibilità di tutti gli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

Sono ammessi interventi finalizzati alla rinaturalizzazione del sito con utilizzo di essenze arboree ed arbustive locali in grado di evolvere nel tempo con un ridotto intervento esterno. La sistemazione morfologica dell'ambito, al termine delle opere di rinaturalizzazione, dovrà garantire la stabilità delle scarpate e la verifica del corretto smaltimento delle acque meteoriche onde evitare processi di erosione che compromettano la buona riuscita dell'intervento di recupero. A tal fine il progetto deve essere supportato da specifico studio geologico e da collaudo finale in merito alle tematiche relative alla stabilità idro-geologica dei versanti.

E' ammessa inoltre la realizzazione di percorsi, parcheggi, punti didattici, ristoro (chioschi) ed attrezzature igienico-sanitarie (servizi igienici ecc.) per l'accoglienza, il servizio e la fruizione culturale/ambientale dell'area protetta.

La realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto da assoggettare ad autorizzazione che definisca l'andamento dei manufatti in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.

Il progetto dovrà specificare le caratteristiche costruttive e formali della recinzione, in ordine a sviluppo, altezza, materiali, componenti verdi ecc..

Le recinzioni dovranno essere realizzate con arbusti a foglia caduca o strutture di tipo leggero in legno tipiche della zona (staccionate) di altezza non superiore a m 1,50.

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio preventivo, applicando i seguenti indici:

- a) Q max..... mq 600,00
- b) P1 alberato n.1 posto auto/2 mq Sc
- c) H max m 4,50 o esistente

Art. 11 Aree per le attrezzature cimiteriali

Le aree per le attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dal cimitero esistente e quelle destinate all'ampliamento delle sue strutture e di eventuali attrezzature complementari.

All'interno dell'area di rispetto cimiteriale, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del R.R. n. 6/2004 possono essere realizzati esclusivamente:

- aree a verde
- parcheggi a raso
- viabilità
- servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo quali: deposito attrezzi per lavori di manutenzione nell'area cimiteriale autorimessa automezzi per lavori interni al cimitero (scavatori elevatore per sepoltura nei loculi)

La realizzazione delle piccole costruzioni di cui sopra, concesse a privati, sarà regolata da apposita convenzione con il Comune con la quale verranno autorizzate le opere, individuate le eventuali cessioni all'uso pubblico (parcheggi, ecc.) e indicata la durata della concessione medesima.

Per i fabbricati esistenti all'interno dell'area di rispetto cimiteriale sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 % ed il cambio di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ex Legge n. 457/78, come previsto dall'art. 28 della Legge n. 166/2002.

E' ammesso l'ampliamento dei singoli cimiteri comunali previa modifica del perimetro della fascia di rispetto cimiteriale nei limiti definiti dal D.P.R. 10.09.1990 n° 285.

Sono da intendersi vincolanti le prescrizioni della Legge 01.08.2002 n° 166.

Non sono ammissibili le destinazioni d'uso in contrasto con il carattere di rispetto e decoro proprio delle aree cimiteriali.

Nelle aree destinate ad attrezzature cimiteriali il Piano si attua nei modi e secondo gli indici ed i parametri urbanistico edilizi specificati nel Piano Cimiteriale Comunale.

Si prescrive inoltre la verifica della compatibilità degli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

Art. 12 Zone destinate alla viabilità e relative fasce di rispetto

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- le strade ed i nodi stradali
- i parcheggi pubblici (trattati nel paragrafo precedente)
- le aree di rispetto
- le fasce destinate a marciapiedi
- piste ciclabili e percorsi pedonali

come evidenziate nelle tavole di PGT.

I percorsi ciclo-pedonali di cui sopra, in molti tratti si sovrappongono a vie atte alla percorrenza anche di veicoli che pertanto continueranno a svolgere la loro funzione. Sono da intendersi infatti "percorso pedonale" quei tratti di strada, rurale od urbana secondaria, di cui si consiglia la percorrenza a piedi in quanto pregiati dal punto di vista ambientale, panoramico, storico o di semplice connessione tra siti di interesse turistico.

In sede di redazione di progetti esecutivi di nuove opere viarie saranno consentiti solo piccoli adattamenti o modeste rettifiche dovuti alle incertezze delle tavole di PGT riprodotte in scale ridotte (1:2.000 e 1:500).

L'indicazione grafica all'interno delle zone destinate alla nuova viabilità ed ai nodi stradali ha

quindi valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Gli interventi relativi alla viabilità di carattere sovracomunale sono regolati dalle specifiche norme vigenti in rapporto alle competenze degli Enti gestori delle infrastrutture, nel rispetto comunque delle fasce di rispetto specifiche.

- a) Ai sensi del comma 2 dell'art. 2 del D.L. 30.04.1992 n° 285 le strade sono classificate dal Ministero dei Lavori Pubblici o dalla Regione secondo le caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali nei seguenti tipi:
- A: autostrade
 - B: strade extraurbane principali
 - C: strade extraurbane secondarie
 - D: strade urbane di scorrimento
 - E: strade urbane di quartiere
 - F: strade locali
 - F bis: Itinerari ciclopeditoni

In base a tale classificazione le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade stesse dovranno rispettare le distanze minime dal confine stradale dettate dall'art. 1 del D.P.R. 26.04.1993 n° 147 e s.m.i..

Per le strade non rientranti nella classificazione di cui sopra le distanze della nuova edificazione sono precisate nelle norme di ciascuna zona.

- b) I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade: le indicazioni grafiche all'interno del loro perimetro hanno valore indicativo e le specificazioni tecniche contenute nei rispettivi progetti esecutivi non costituiscono variante al PGT.
- c) I parcheggi pubblici, d'urbanizzazione primaria e secondaria sono definiti dalle norme e nelle tavole di Piano dei Servizi o prescritti quantitativamente nelle norme di ciascuna zona. In sede di progettazione della rete viaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.
- d) Ai sensi del Regolamento viario provinciale "Le fasce di rispetto stradale hanno lo scopo di garantire la sicurezza della circolazione nei confronti di quanti transitano sulle strade o passano nelle immediate vicinanze ovvero in queste abitano o operano, permettendo la realizzazione delle opere atte alla messa in sicurezza della strada e l'eliminazione dei fattori di pericolosità (...). Inoltre la fascia di rispetto risponde all'esigenza di assicurare al gestore lo spazio necessario per l'impianto dei cantieri.

Per le zone di rispetto stradale le destinazioni d'uso non ammissibili sono:

- la residenza e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo primario e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo secondario e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo terziario e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività di interesse generale (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano).

Ai sensi dell'art.125 del PTCP le zone di rispetto stradale sono zone a prevalente inedificabilità.

Nelle zone di rispetto stradale indicate graficamente nelle planimetrie di piano, fatti salvi i disposti di cui al D.M. 01.04.1968 n° 1404, è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione nè fuori nè entro terra salvo che per attrezzature di interesse pubblico e funzionali alla viabilità in genere. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1. Strade provinciali all'esterno della delimitazione di centro abitato

SP345 (delle tre Valli), SP5 (Malegno-Borno), SP92 (Malegno-Lozio): classificate strade di tipo F "extraurbane locali", con fascia di rispetto da computarsi dal confine di proprietà pari a:

- 20 m in presenza di zone agricole/non trasformabili;
- 20 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato,
- 10 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale poste al di fuori del centro abitato, ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato;
- 20 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato, ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato, quando dette zone trasformabili risultano individuate dallo strumento urbanistico generale come piani di attuazione intermedia;

2. Strade provinciali all'interno della delimitazione di centro abitato:

SP345 (delle Tre Valli), SP5 (Malegno-Borno): classificate strade "interzonali", con fascia di rispetto da computarsi dal confine di proprietà pari a 10 m.

3. Strade comunali all'esterno della delimitazione di centro abitato con fascia di rispetto da computarsi dal confine di proprietà pari a:

- 20 m in presenza di zone agricole/non trasformabili;
- m (si veda specifica norma di zona) in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato,
- m (si veda specifica norma di zona) in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale poste al di fuori del centro abitato, ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato;
- 20 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato, ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato, quando dette zone trasformabili risultano individuate dallo strumento urbanistico generale come piani di attuazione intermedia;

4. Strade comunali all'interno della delimitazione di centro abitato:

- Strade comunali interne al centro abitato con fascia di rispetto di m (si veda specifica norma di zona) da computarsi dal confine di proprietà.

5. Nuove strade individuate dal PGT:

strade di interesse comunale e di lottizzazione: classificate di tipo F, con fascia di rispetto fuori dai centri abitati pari a 20 m ed entro il centro abitato pari a m (si veda specifica norma di zona).

Relativamente alla viabilità secondaria (mulattiere, percorsi di campagna etc) non rappresentate graficamente sulle tavole di PGT la fascia di rispetto non deve essere inferiore a m 5,00.

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità entro e fuori terra: le aree comprese in tali zone, ma indicate come edificabili nelle tavole di PGT, possono essere utilizzate solo ai fini dell'applicazione degli indici relativi alla densità, utilizzazione e copertura. In sede di progettazione esecutiva della strada possono essere previsti in questa area nuovi parcheggi pubblici.

Le aree dei servizi accessori (rispetto stradale) sono destinate alla creazione di controstrade, piste ciclabili, percorsi pedonali, parcheggi, arredo verde. Sono indicate sulle tavole grafiche solo in termini dimensionali: la loro definizione qualitativa è rimandata al progetto esecutivo anche nel caso siano contenute in Piani Esecutivi di iniziativa privata. In particolare l'individuazione in cartografia di un percorso pedonale non esclude il transito dei veicoli.

Il verde di arredo in fregio alle infrastrutture viarie comprende le aree poste lungo alcuni tratti della viabilità all'interno del territorio comunale, comprese o parzialmente comprese nelle aree di rispetto stradale

In tali aree:

- è ammessa la sistemazione a verde, la realizzazione di barriere antirumore – privilegiando il potenziamento del verde con l'inserimento di fitte cortine alberate e la rimodellazione del suolo;
- è esclusa qualsiasi edificazione fuori ed entro terra, fatta eccezione per le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete stradale e ferroviaria;
- In fregio alle strade pubbliche e consorziali è fatto divieto di realizzare recinzioni mediante l'utilizzo di filo spinato.

Non vengono applicati i parametri di distanza per le strade di proprietà privata prive di servitù ed interne al lotto di proprietà.

Ai sensi dell'art.103 del PTCP si allega al presente Piano dei servizi un elaborato specifico che consente una chiara identificazione della rete stradale comunale ed extracomunale che interessa il territorio di Malegno. La tavola riporta la viabilità con specifica classificazione e le relative fasce di rispetto ai sensi del codice della Strada.

Si prescrive inoltre la verifica della compatibilità degli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

Nel caso di interventi a carico di tratti stradali, anche di nuova realizzazione, inseriti nel PTCP nelle "Aree di elevato valore naturalistico" e in "Corridoi ecologici principali" (di cui agli artt.44-47 delle NTA del PTCP), al fine di garantire un corretto inserimento paesistico dell'infrastruttura, si richiama quanto indicato nel PTCP stesso Repertorio V "Buone Pratiche ed indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale".

Art. 13 Zone ferroviarie e relative aree di rispetto

Sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o di previsione. In queste zone l'intervento spetta unicamente alle Amministrazioni preposte. Nelle relative fasce di rispetto ogni intervento deve essere sottoposto a parere preventivo dell'Ente gestore.

Si prescrive inoltre la verifica della compatibilità degli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

Art. 14 Zone di rispetto dell'abitato-zone verdi di connessione

Sono incluse in questa categoria tutte le zone individuate cartograficamente con specifica campitura che risultano comprese tra gli abitati e le aree agricole più esterne all'abitato.

Tali zone costituiscono il tessuto connettivo tra l'ambiente rurale e l'urbano e rappresentano sostanzialmente ambiti non soggetti a trasformazione edificatoria. Rientrano in tali zone anche le aree libere interne all'edificato assumendo in questi casi valore di verde privato.

Le destinazioni d'uso non ammissibili per la presente area sono:

- la nuova residenza (ad esclusione del cambio d'uso verso la stessa delle realtà edificatorie esistenti) e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo primario e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano); nello specifico in tali ambiti sono ammesse le attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate, coltivazione del legname. Non sono ammissibili le attrezzature per la prima conservazione con trasformazione e vendita dei prodotti dell'azienda e per l'allevamento di animali, la residenza destinata al personale addetto e le attrezzature connesse allo svolgimento dell'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, rimesse per attrezzature agricole, locali per la lavorazione, la conservazione e per la vendita dei prodotti derivanti dall'attività agricola e florovivaistica, l'attività agrituristica ai sensi della Legge Regionale 10/2007 ed il suo Regolamento di Attuazione n.4 del 6 maggio 2008 nonché del Testo Unico dell'Agricoltura Legge Regionale n.31 del 5 dicembre 2008 e s.i.m.;
- le attività produttive di tipo secondario e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo terziario e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività di interesse generale (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano).

Nelle zone di rispetto dell'abitato – aree verdi di connessione e verde privato è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

Le costruzioni esistenti in questa zona alla data di adozione del Piano, a destinazione residenziale, possono essere ampliate una tantum nella misura del 20% della Superficie lorda di Pavimento attuale, per adeguamento igienico funzionale finalizzato anche alla realizzazione di nuova unità abitativa in sopralzo o in adiacenza all'esistente.

Per le costruzioni esistenti in questa zona alla data di adozione del Piano, a destinazione diversa da quella residenziale, è ammesso il cambio di destinazione d'uso nel verso della residenza fino ad massimo del 50% della Slp esistente e fino ad un massimo di 120,00 mq di Slp finalizzato anche alla realizzazione di nuova unità abitativa in sopralzo o in adiacenza all'esistente. Non è ammesso l'incremento di Slp sopra definito.

Gli interventi di trasformazione sopra definiti devono essere effettuati nell'osservanza dei seguenti parametri:

Ds m 5,0

Dc	m	5,0
Df	m	10,0

Il limite di distanza dalle strade (Ds) sopra riportato può essere derogato fino a m 3,00 per la realizzazione di autorimesse totalmente interrato nel rispetto dei limiti definiti dal Nuovo Codice della Strada e del Regolamento Viario Provinciale per le diverse classi funzionali di strada.

Gli interventi a carico degli edifici esistenti possono riguardare anche la realizzazione di locali accessori non computabili nella Superficie Lorda di Pavimento (Slp): la superficie di questi locali dovrà interessare esclusivamente il sedime del fabbricato esistente e/o il sedime della porzione oggetto di ampliamento sopra definita.

In caso di cambio di destinazione d'uso verso la residenza dovranno essere rispettati i parametri igienico-sanitari relativi alle nuove costruzioni.

Si dovrà procedere all'esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 sulle matrici ambientali, tese alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, colonna A, dell'allegato 5 del D.Lgs stesso e finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste.

Dovrà inoltre essere verificata la presenza di manufatti contenenti amianto e di procedere alla rimozione ed allo smaltimento dei medesimi applicando quanto previsto dai disposti normativi vigenti.

Qualora il fabbricato ricada in zona di rispetto stradale l'intervento di ampliamento non deve ridurre ulteriormente la distanza preesistente tra il fabbricato e la strada nel rispetto comunque della distanza minima di m 5,00.

E' consentito inoltre il mantenimento delle attività esistenti con possibilità di realizzazione di spazi di sosta e manovra per una superficie massima pari ad 1mq / 3mc di volume esistente produttivo di supporto all'attività stessa. E' inoltre consentita la realizzazione di autorimesse interrato, di sola pertinenza agli edifici preesistenti in tale zona, ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 nel limite del rapporto 1 mq/10mc, con un arretramento minimo dalle strade di m 5,00.

E' ammesso il cambio d'uso solo nel verso della residenza come sopra definito. In tale zona è consentita l'applicazione della L.R. 12/2005 per il recupero abitativo del sottotetto.

Si ricordano inoltre i disposti dell'art.8 del R.R. n.3/2006 "Disciplina degli scarichi degli insediamenti isolati" che recita:

5. I nuovi scarichi degli insediamenti isolati di carico organico inferiore a 50 Abitanti Equivalenti non possono essere recapitati:
 - a) in corpi d'acqua superficiali;
 - b) sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, nelle zone appartenenti al bacino idrografico dei laghi delimitate dalla fascia di un chilometro dalla linea di costa;
6. Gli scarichi di cui al comma 1 sono sottoposti a trattamento mediante i seguenti dispositivi, da realizzare conformemente alle norme tecniche regionali di cui all'art.3 comma 1:
 - a) vasca Imhoff o fossa settica, gestita in modo da garantire per i solidi sedimentabili il rispetto del valore limite di emissione di 0,5 ml/l;
 - b) trincee di sub-irrigazione, senza o con drenaggio, in relazione alla permeabilità del terreno;
7. Le acque meteoriche derivanti dagli insediamenti di cui al comma 1 sono raccolte separatamente, avviando al trattamento esclusivamente le acque reflue.

8. *Gli scarichi degli insediamenti isolati di carico organico uguale o superiore a 50 AE sono soggetti, in rapporto al loro essere nuovi o in atto, alla natura del recapito e al carico organico espresso in abitanti equivalenti, alle pertinenti disposizioni definite dal Titolo III per gli scarichi delle reti fognarie relativi ad agglomerati di uguale popolazione equivalente.*"

Al fine di permettere la conduzione ed il mantenimento del fondo è consentita la costruzione di piccoli depositi per il ricovero degli attrezzi agricoli della dimensione massima di m 3,00x4,00 esterna nel rispetto dei seguenti parametri :

Dc m 1,50 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario

Ds m 5,00 o 10,00

Df m 3,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario

Tale intervento è ammissibile anche sui lotti ove esistono già piccoli manufatti non autorizzati previa la loro demolizione.

Di tali manufatti l'Amministrazione Comunale ha predisposto uno schema di progetto che indica materiali, forme da adottare e tipologia di aggregazione, che è di seguito riportato e fa parte integrante delle presenti Norme. L'edificazione di tali manufatti potrà essere effettuata su un lotto minimo di terreno di mq 1.000.

Si precisa che per lotto minimo di mq 1000 è da intendersi la sommatoria della superficie reale o catastale di particelle contigue aventi la medesima destinazione urbanistica.

Per le costruzioni esistenti in questa area ad uso allevamenti agricoli, contrassegnate da specifico segno grafico (rombo) sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al 20% della S.I.p. esistente per adeguamento igienico-sanitario o funzionale.

L'ampliamento è comunque subordinato alla verifica della distanza dell'edificio da eventuali zone residenziali, commerciali, produttive, terziarie e a servizi limitrofe: tale distanza non potrà in ogni caso essere inferiore a m 100,00 per allevamenti con un numero di capi di bestiame superiore a due. Qualora il fabbricato esistente presenti una distanza dalla strada inferiore a quella di zona l'intervento di ampliamento non deve ridurre ulteriormente la distanza preesistente tra il fabbricato e la strada nel rispetto comunque della distanza minima di m 3,00.

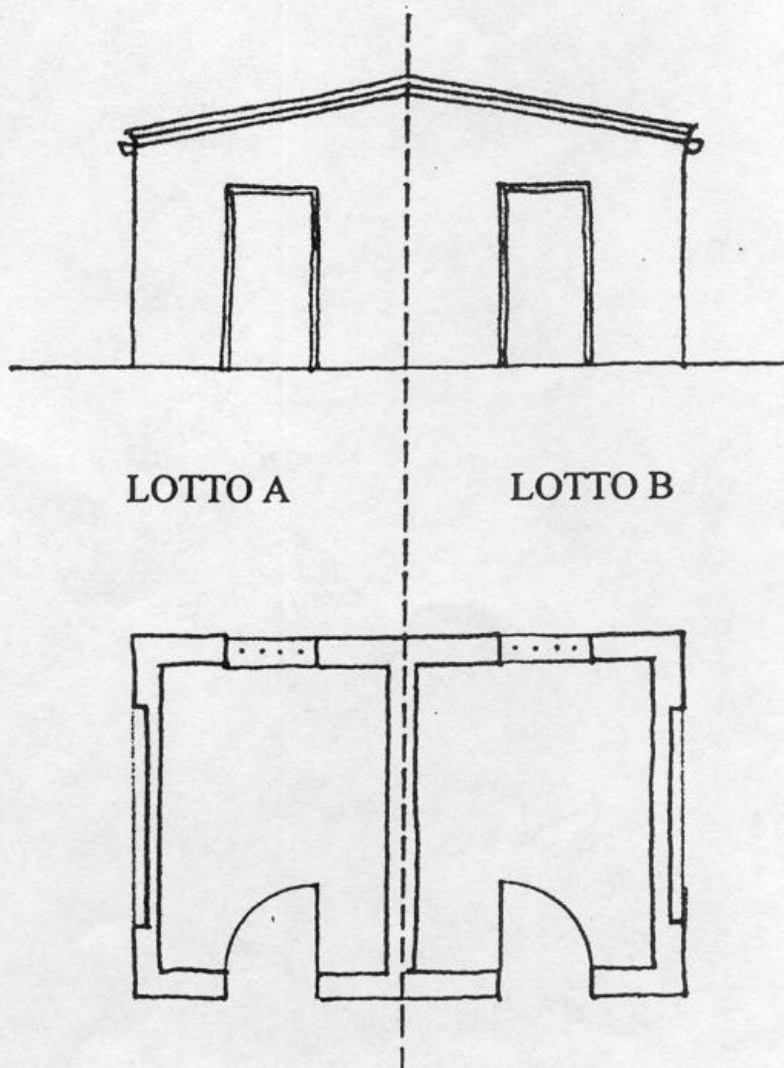
Sono inoltre consentiti interventi di razionalizzazione del fondo mediante la demolizione degli accessori autorizzati esistenti che potranno essere accorpati al fabbricato principale nel limite del volume esistente senza cambio di destinazione d'uso.

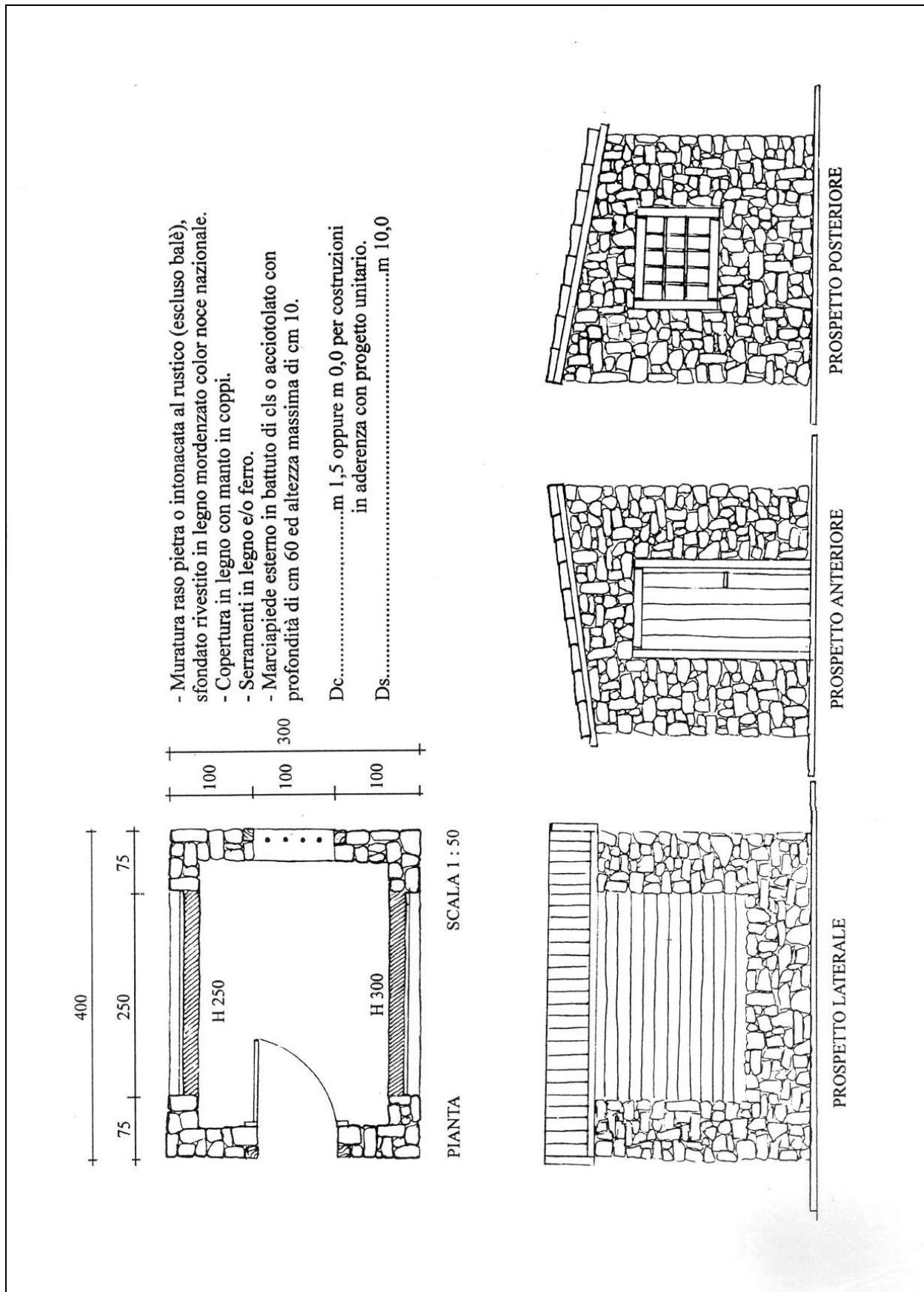
Si prescrive inoltre la verifica della compatibilità degli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

In questa zona nel caso di ampliamento di edifici residenziali o di allevamenti o cambio d'uso nel verso della residenza degli edifici a destinazione diversa, secondo il criterio di reciprocità, potrà essere concessa deroga alla distanza dei 100 m qualora vengano adottati opportuni sistemi di mitigazione e/o tecnologie atte ad abbattere le eventuali molestie ambientali (odorigene, igienico sanitarie, etc) indotte dall'allevamento.

Ogni ampliamento a carico degli allevamenti esistenti deve prevedere l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili al fine di abbattere le eventuali molestie; deve inoltre prevedere opportune mitigazioni ambientali, tenendo conto anche delle connessioni ecologiche presenti (o da implementare) all'intorno, utilizzando specie autoctone idonee allo scopo.

SCHEMA DI AGGREGAZIONE





Recinzioni

E' vietata la realizzazione di recinzioni in cemento prefabbricato o di tipo industriale. Sono ammissibili le recinzioni realizzate in legno a staccionata continua con paletti conficcati direttamente nel terreno o fissati in una fondazione in cls completamente interrata.

La recinzione dovrà rispettare inoltre le seguenti caratteristiche:

- sul fronte strada comunale con altezza massima di m 1,50 (compreso basamento) ed un arretramento di m 1,50 dalla carreggiata. Tale arretramento dovrà essere mantenuto a verde e non potrà essere limitato da paletti o ostacoli di alcun genere.

In caso di interventi che riguardano muri esistenti in pietrame anche realizzati a secco, gli stessi dovranno essere salvaguardati e recuperati nel rispetto della tipologia preesistente.

E' vietato l'uso del filo spinato, fili in genere sul fronte strada e a delimitazione della proprietà.

Art. 15 Rispetto dei pozzi e delle sorgenti captate

In riferimento alle zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti captate per approvvigionamento pubblico idropotabile, individuati negli elaborati di cui alla Relazione Geologica allegata al presente PGT, si richiama quanto previsto dall'art. 21 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche (attuazione della direttiva CEE n° 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della Legge 16.04.1987 n° 183).

In particolare la tavola DP 6.1 "Vincoli Amministrativi ed ambientali" recepisce le fasce di rispetto dai pozzi e dalle sorgenti individuate dallo studio idro-geologico.

Si riportano inoltre di seguito le norme di attuazione specificate dello studio idro-geologico comunale relative alle sorgenti:

Art.4 Classe 3

Fattibilità con consistenti limitazioni

Sono inoltre da considerarsi inserite in classe 3 anche le aree di rispetto delle captazioni a scopo idropotabile, come definito all'art.94 del D.lgs n.152 (in tal caso si considererà una fascia di 200 m nell'intorno dell'opera di captazione). Gli interventi o le attività attuabili in tali aree, sono subordinati all'esecuzione di indagini idrogeologiche di dettaglio che portino ad una ripermetrazione secondo i criteri temporale o idrogeologico definiti nei criteri della Regione Lombardia.

Articolo 5 Classe 4

Fattibilità con gravi limitazioni

Sono da considerarsi inserite in classe 4 anche le zone di tutela assoluta per un raggio di 10 metri dal punto di captazione a scopo idropotabile, come definito all'art. 94 del D.lgs n.152.

In caso di interventi che interessino aree di salvaguardia delle captazioni delle acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano, delimitate con criterio geometrico, in assenza quindi di una conoscenza idrogeologica approfondita, è indispensabile uno studio idrogeologica, idrochimico e ambientale specifico.

Inoltre l'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla stipula di adeguate convenzioni con i comuni contermini, finalizzate ad una corretta delimitazione e tutela delle aree interessate:

1. in caso di presenza di captazioni sul proprio territorio comunale la cui zona di rispetto interessi porzioni di territorio di comuni limitrofi e confinanti;
2. in caso di presenza di zone di rispetto derivanti dall'esistenza di punti di captazione nel territorio di comuni limitrofi e confinanti.

Si prescrive in particolare la verifica della compatibilità di tutti gli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

Art. 16 Rete Ecologica Comunale

“Gli spazi naturali e agricoli sufficientemente estesi non frammentati sono gli elementi principali della rete ecologica regionale (RER).

Le popolazioni di animali e vegetali trovano in essi spazi vitali e “corridoi ecologici” per lo spostamento e l'interscambio genetico delle specie, a garanzia della biodiversità ovvero della varietà delle specie animali e vegetali.

La RER assolve anche funzioni di riequilibrio ambientale utili all'uomo: difesa del suolo, depurazione delle acque e molte altre compreso il contributo al miglioramento del paesaggio e l'offerta di spazi salutaris per la fruizione e lo svago”.

Direzione Generale sistemi Verdi e Paesaggio.

La Rete Ecologica, Tavola PS 5 “Schema della rete ecologica comunale”, si articola in alcuni livelli spaziali:

- un livello regionale primario;
- un livello provinciale;
- un livello locale.

Elementi di Rete Ecologica Comunale: riprende la normativa regionale di riferimento DGR n.8/10962 del 30 dicembre 2009 nonché la legenda della Rete Ecologica Provinciale come indicata nella DGR n.8/8515 del 26 novembre 2008, mette in evidenza:

Unità Ambientali Rilevanti

Unità ambientali terrestri

- ✓ Boschi ceduo ed alto fusto
- ✓ Verde urbano e sportivo
- ✓ Albero monumentale

Unità ambientali acquatiche

- ✓ Fiumi e canali rilevanti
- ✓ Corsi d'acqua minori

Nodi della rete

- ✓ Capisaldi entro matrici di naturalità diffusa – core areas (PTCP)

Zone di riqualificazione ecologica

- ✓ Ambiti della ricostruzione ecologica diffusa (PTCP)
- ✓ Percorsi ciclo pedonali
- ✓ Centro culturale e struttura museale di progetto (ex cava Damiola)

Aree di supporto (Aree destinate a verde dagli strumenti urbanistici locali)

- ✓ Zone agricole, montane e boschive (E)
- ✓ Rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
- ✓ Aree di rispetto cimiteriale

Elementi di criticità per la rete ecologica

- ✓ Principali barriere infrastrutturali – rete stradale
- ✓ Principali barriere infrastrutturali – rete ferroviaria
- ✓ Principali barriere insediative - tessuto urbano consolidato
- ✓ Principali barriere insediative - ambiti di trasformazione.

È auspicabile per gli elementi di rete ecologica tutela e potenziamento delle aree naturalistiche.

L'articolo 79 delle NTA del PTCP della Provincia di Brescia recita:

“Gli indirizzi che, attraverso la rete ecologica, il Piano territoriale propone sono:

- a) individuazione del sistema di gangli e corridoi ecologici, costituenti la rete ecologica provinciale;
- b) riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento delle capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
- c) miglioramento dell'ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
- d) miglioramento della qualità paesistica;
- e) sfruttamento ecosostenibile delle risorse ambientali rinnovabili;
- f) definizione delle modalità di ottimizzazione dell'inserimento dei complessi produttivi nell'ambiente circostante, anche in prospettiva di certificazioni di qualità territoriali;
- g) offerta di scenari di riferimento per le valutazioni ai fini dei pareri di valutazione di impatto ambientale.

Quale riferimento per una corretta riqualificazione paesistico-ambientale, si richiama l'allegato V del PTCP vigente “Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistica ambientale”

Si rimanda a quanto definito all'art.3 bis delle NTA del PdR ed all'art.15 delle NTA del DdP per le indicazioni operative finalizzate all'attuazione della Rete Ecologica Comunale.

I tecnici estensori

esine, maggio 2015