

comune di borno

provincia di brescia

# Piano di Governo del Territorio

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

## documento di piano norme tecniche di attuazione

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

**MODIFICHE IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI E PTCP**

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

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 26 del 30.07.2021

approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 2 del 11.01.2022

### pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari esine - bs

### rapporto ambientale

ing. marcella salvetti cevo - bs

### studio di incidenza

dott. for. marco sangalli borno - bs

### claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

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

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

# DdP B

ottobre 2020

aggiornamenti

**marzo 2021**

**novembre 2021**

**il responsabile  
del procedimento**

dott.ssa laura cortesi

**il sindaco**

matteo rivadossi

**collaborazione**

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

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## DOCUMENTO DI PIANO

### INDICE GENERALE

<b>Art. 1</b> Principi .....	pag. 2
<b>Art. 2</b> Ambito di applicazione .....	pag. 2
<b>Art. 3</b> Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza .....	pag. 3
<b>Art. 4</b> Elaborati del Documento di Piano .....	pag. 3
<b>Art. 5</b> Definizioni e parametri .....	pag. 4
<b>Art. 6</b> Direttive per il Piano dei Servizi .....	pag. 4
<b>Art. 7</b> Direttive per il Piano delle Regole .....	pag. 5
<b>Art. 8</b> Individuazione degli Ambiti di Trasformazione (A.T.) .....	pag. 5
<b>Art. 9</b> Perequazione e compensazione urbanistica .....	pag. 5
<b>Art. 10</b> Criteri per la pianificazione attuativa .....	pag. 5
<b>Art. 11</b> Ambiti di trasformazione .....	pag. 6
<b>Art. 12</b> Destinazioni urbanistiche e destinazioni d'uso .....	pag. 6
<b>Art. 13</b> Modifiche al Documento di Piano.....	pag. 6

## Art. 1 - Principi

Le presenti Norme regolano il governo del territorio del Comune di Borno nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche. In particolare il Piano di Governo del Territorio del Comune di Borno ha come principi fondamentali:

- la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di massima riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale e rispettando il consumo di suolo decennale previsto dal P.T.C.P.
- la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli
- la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse
- la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico, archeologico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.
- L'attuazione del Piano di monitoraggio. il Rapporto Ambientale individua, descrive e valuta gli effetti significativi prodotti sull'ambiente dall'attuazione del piano e gli indicatori necessari al monitoraggio che l'Amministrazione Comunale deve implementare negli anni di vigenza del PGT.
- Ai sensi dell'art.32 "Tutela della risorsa idrica" delle NTA del PTCP si recepisce l'obiettivo del PTCP *"di conservare la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua e di evitare la contaminazione delle falde, anche superficiali, con particolare riferimento a quelle che alimentano i pozzi e le sorgenti presenti nel territorio provinciale"*.
- Il futuro progetto di Rete Ecologica a Livello Comunale diventerà elemento fondante e infrastruttura primaria per orientare le scelte di Piano.

## Art. 2 - Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle Regole. Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Ogni intervento edilizio e di trasformazione delle aree deve essere attuato nel rispetto di tutte le norme e studi di settore cogenti.

Nello specifico:

- Studio delle componenti geologiche e delle classi di fattibilità
- Studio di invarianza idraulica
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni
- Studio sismico
- Studio del Reticolo Idrico Minore
- Zonizzazione acustica
- Piano di Indirizzo Forestale
- Piani di gestione del PLIS delle Dolomiti e del Parco del Giovetto
- Vincoli sovraordinati
- Piano di Gestione Sito UNESCO

### **Art. 3 -Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza**

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano, Piani dei servizi e Piano delle regole). Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi (analisi); gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni. I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

Le norme attuative che seguono, riguardanti il Documento di Piano, tuttavia, secondo quanto previsto e prescritto dall'art. 8, 3 comma della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, unitamente a tutti gli elaborati del documento di piano, non contengono previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli costituenti l'ambito territoriale comunale.

Esse valgono esclusivamente come norme di azione cui deve attenersi l'Amministrazione Comunale e stabiliscono i limiti relativi all'esercizio del suo potere pianificatorio attuativo e convenzionale nei confronti della proprietà privata e pubblica, nel consentire l'utilizzo e lo sviluppo del territorio comunale.

### **Art. 4 -Elaborati del Documento di Piano**

I seguenti elaborati, ai sensi dell'art. 3 costituiscono il Documento di Piano:

#### **DOCUMENTO DI PIANO APPENDICE QUADRO RICOGNITIVO**

A01 - INQUADRAMENTO

A02 - ATTIVITÀ SOVRAORDINATA

A03 - MOSAICO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

A04 - MAPPATURA ISTANZE DEI CITTADINI

A05 a-VINCOLI E LIMITAZIONI

A05 b-VINCOLI E LIMITAZIONI

A05 c-VINCOLI E LIMITAZIONI

A06 – STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE :

A07 – TAVOLA DI AZZONAMENTO DEL PRG VIGENTE

#### **DOCUMENTO DI PIANO**

DdP A – RELAZIONE

DdP B – Schede degli ambiti di trasformazione – Variante n. 1/2017

DdP B1 – Integrazione schede degli ambiti di trasformazione – Variante n. 1/2017

DdP C – Norme tecniche di attuazione – Variante n. 1/2017

DdP01 – Tavola di individuazione degli A.T. – Variante n. 1/2017

DdP02 – Tavola previsioni di piano – Variante n. 1/2017

DdP03 – Dimensionamento

DdP04 –Carta del consumo di suolo" Criteri P.T.R. LR31/2014"

STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

STUDIO GEOLOGICO A SUPPORTO DEL PGT

STUDIO DI INVARIANZA IDRAULICA

PIANO DI GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI

## Art. 5 - Definizioni e parametri

Per le definizioni e per i parametri edilizi si rimanda alle NTA del Piano delle Regole.  
Si definiscono inoltre:

### 1. Urbanizzazione Primaria

E' l'insieme di servizi, aree e opere, che è necessario destinare, ai sensi dell'Art. 44 comma 3 della L.R.12/05, 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, comprese le aree di manovra a servizio degli spazi di sosta e parcheggio;
- c) Fognature: impianti tecnologici idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché gli impianti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione;
- d) Rete idrica: gli impianti tecnologici per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie, nonché gli impianti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana;
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefono: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché gli impianti tecnologici di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana;
- f) Pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- g) 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;

### 2. Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui al comma 4 all'Art.44 della L.R.12/05, ed in particolare:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo, e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- j) cimiteri;
- k) presidi per la sicurezza pubblica;
- l) interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

### 3. Cabine elettriche secondarie

L'edificazione di nuove cabine Enel non costituisce volume né superficie coperta, purché non venga modificata nel tempo la destinazione d'uso e a condizione che:

- venga richiesto il permesso di costruire;
- vengano rispettate le distanze dai confini di proprietà privata;
- che sia verificata la compatibilità ai fini della sicurezza stradale, qualora la localizzazione rientri nelle fasce di rispetto stradale.

## Art. 6 - Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi,

- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali,
- individuazione di corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato;
- inoltre il Piano dei Servizi: individua un insieme di aree necessarie a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante intendendo 1 abitante teorico = mc. 190 = 1 stanza.

## **Art. 7 - Direttive per il Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione e di completamento della zona urbanizzata esistente;
- individuazione del tessuto urbano consolidato,
- individuazione delle aree destinate all'agricoltura,
- individuazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche,
- individuazione delle aree non soggette a trasformazione urbanistica,
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali (secondo quanto stabilito dal regolamento Edilizio).

## **Art. 8 - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione (A.T.)**

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di trasformazione con apposita simbologia grafica nelle tavole *DdP01 – Tavola di individuazione degli A.T. – Variante n. 1/2017* e più dettagliatamente nelle schede *DdP B - Schede degli Ambiti di Trasformazione – Variante n. 1/2017*.

## **Art. 9 -Perequazione e compensazione urbanistica**

Agli Ambiti di trasformazione e ai programmi Integrati di intervento vengono attribuite specifiche capacità insediative da intendersi come volumetrie o SIp massime definite.

Tutti i proprietari degli immobili compresi in ogni singolo A.T. ripartiscono i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione in proporzione alle aree di proprietà coinvolte.

Il Documento di Piano unitamente al Piano dei Servizi definiscono le aree sulle quali si potranno sviluppare gli interventi edificatori e quelle destinate a servizi pubblici, da cedersi al comune.

## **Art. 10 -Criteri per la pianificazione attuativa**

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi, anche attraverso più stralci funzionali, e le modalità di perequazione e compensazione;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché di quanto indicato nelle schede;
- la costituzione di una normativa tecnica attuativa specifica dell'intervento urbanistico/edilizio;
- la puntuale individuazione delle aree di utilizzazione fondiaria nonché gli indici e i parametri definitivi;
- il rispetto dei criteri d'intervento relativi alla tutela paesistica sulla base dell'analisi condotta nel Piano Paesistico Comunale e delle indicazioni contenute nelle schede;
- la cessione gratuita al Comune (o l'asservimento all'uso pubblico, se richiesto dal Comune) delle aree per servizi pubblici nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede o l'eventuale monetizzazione dove consentita;

Per quanto riguarda le distanze tra zone edificate o edificabili ed allevamenti zootecnici, il Sindaco ha facoltà di emettere provvedimento di deroga.

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

### **Art. 11 – Ambiti di trasformazione**

Gli ambiti di trasformazione definiscono la "Città della trasformazione", per la quale il P.G.T. sviluppa scenari insediativi e quindi proposte di nuovi assetti urbani. Si tratta, in pratica, delle nuove parti di città che il piano aggiunge alla città esistente per la realizzazione di nuovi insediamenti e di nuovi servizi.

Preliminarmente allo sviluppo degli A.T., al momento della sottoscrizione della convenzione attuativa del piano urbanistico, avviene la cessione delle aree destinate a servizi pubblici connesse all'A.T..

La realizzazione delle opere previste nel Piano dei Servizi, essendo connessa all'incremento del peso insediativo e pertanto all'aumento del fabbisogno di servizi pubblici indotto dalla nuova popolazione, si attua attraverso la verifica del Piano Triennale delle Opere Pubbliche e dell'effettivo incremento di fabbisogno dato dallo sviluppo edilizio.

Le opere del Piano dei Servizi risultano direttamente connesse al crescere della città e la programmazione temporale degli interventi è direttamente collegata ad essa.

Gli ambiti di trasformazione interessano complessivamente una superficie territoriale pari a **75.307mq** (previsione decennale).

L'attuazione degli Ambiti di trasformazione di tipo residenziale consente la realizzazione di un volume residenziale complessivo di **26.557 mc** (su base decennale)

Si ipotizza, per il periodo di validità del Documento di Piano una trasformazione con funzioni residenziali pari al 50% negli ambiti di trasformazione residenziale.

### **Art. 12 - Destinazioni urbanistiche e destinazioni d'uso**

Gli ambiti di trasformazione sono per definizione prevalente monofunzionali e si distinguono in vocazioni funzionali residenziali, produttive e terziaria/commerciale.

Nelle vocazioni funzionali **residenziali** sono comunque ammesse funzioni di servizio e terziarie – commerciali che possono integrare l'ambito stesso (esercizi di vicinato, servizi pubblici/privati, attività artigianali di servizio, ecc.).

Le vocazioni funzionali **produttive** riguardano le sole destinazioni artigianali/industriali; è ammessa residenza nei limiti stabiliti dalle schede degli Ambiti di trasformazione.

Per il resto si rimanda a quanto previsto dalle schede degli A.T. facenti parte del Documento di Piano.

### **Art. 13 – Modifiche al Documento di Piano**

Non sono soggette alla procedura di variante al Documento di Piano le rettifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze; le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni tra zone diverse; le correzioni della normativa dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina.

Non costituiscono variante inoltre la correzione di errori materiali contenuti nelle norme, nella

cartografia o negli altri elaborati di Piano nonché l'interpretazione autentica e l'eventuale conseguente modificazione dei medesimi elaborati, finalizzata all'eliminazione di previsioni tra loro contrastanti a condizione che dagli atti ed elaborati del Piano sia desumibile la reale volontà dell'amministrazione.

Non costituiscono Variante al Documento di Piano ed agli Ambiti di trasformazione:

la modifica della distribuzione planimetrica di strade, piste ciclo-pedonali, marciapiedi, verde e parcheggi pubblici, definite dalle schede degli Ambiti di trasformazione qualora vengano rispettati i seguenti criteri :

- mantenimento delle equivalenti quantità previste nelle schede relative al verde e ai parcheggi pubblici e comunque non inferiori ai valori minimi previsti;
- mantenimento della continuità e della coerenza dei servizi e delle infrastrutture individuate nelle tavole di Piano ed in particolare negli ambiti di trasformazione contigui con la prescrizione di non suddividere in piccoli appezzamenti le aree a verde garantendone l'accessibilità e la fruibilità;
- per gli ambiti di trasformazione contigui ai nuclei di antica formazione è obbligatoria la realizzazione di aree verdi a cuscinetto prive di elementi vegetativi impattanti che ostacolino la lettura dei margini dei centri storici; la profondità delle stesse non potrà essere ridotta rispetto a quanto rappresentato dalla definizione planimetrica delle schede degli ambiti di trasformazione: in ogni caso la distanza tra il fabbricato di nuova edificazione ed il perimetro del nucleo di antica formazione non potrà essere inferiore a m.10,00.

I tecnici estensori

esine, gennaio 2022