

comune di berzo inferiore

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

Approvato con D.C.C. n° 16 del 09/09/2013

Rettifica approvata con D.C.C. n° 34 del 08/10/2014

documento di piano

norme tecniche di attuazione

modifiche in accoglimento delle osservazioni e dei pareri degli enti in sede
di procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS

dp b

luglio 2017

variante n.1 / 2015 art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° del

approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° del

aggiornamenti

novembre 2018

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari esine - bs

il responsabile
del procedimento
arch. marco melillo

rapporto preliminare

ing. marcella salvetti cevo - bs

studio di incidenza

dott. for. marco sangalli borno - bs

il sindaco
arch. ruggero bontempi

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO DI PIANO

legenda

abcdeparte eliminata

abcdeparte integrata

abcdeparte integrata in accoglimento del parere degli Enti in sede di verifica di Assoggettabilità alla VAS

INDICE

Indice delle definizioni urbanistico-edilizie

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITÀ

- Art. 1 **Contenuto, finalità ed applicazione del DdP**
- Art. 2 Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe
- Art. 3 Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi
- Art. 4 Perequazione – compensazione – incentivazione
- Art. 5 Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio

CAPO II

DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

- Art. 6 Destinazione d'uso
- Art. 7 Definizione degli interventi edilizi
- Art. 8 Descrizione degli indici urbanistici
- Art. 9 Parametri edilizi
- Art. 10 Applicazione degli indici urbanistici

CAPO III

TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E VALUTAZIONE DI INCIDENZA

- Art. 11 Strumenti di attuazione del PGT
- Art. 12 Ambiti di Trasformazione: individuazione di aree ed ambiti
- Art. 13 Valutazione di incidenza (VIC)
- Art. 14 Prescrizioni generali per gli Ambiti di Trasformazione**
- Art. 15 Direttive ed indirizzi per gli Ambiti di trasformazione

CAPO IV

SISTEMA INSEDIATIVO

- Art. 16 Ambiti residenziali
- Art. 17 Ambiti di trasformazione residenziale
- Art. 18 Ambiti produttivi
- Art. 19 Ambiti di trasformazione produttivi

TITOLO II

PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE REGOLE, PIANI DI SETTORE

CAPO I

PIANO DEI SERVIZI

- Art. 20 Il piano dei servizi
- Art. 21 Ambiti di trasformazione per la realizzazione di Servizi Pubblici
- Art. 22 Prescrizioni per il piano dei servizi
- Art. 23 Direttive e indirizzi per il piano dei servizi

CAPO II

PIANO DELLE REGOLE

- Art. 24 Il piano delle regole
- Art. 25 Prescrizioni per il piano delle regole
- Art. 26 Direttive ed indirizzi per il Piano delle regole

CAPO III

PIANI E STUDI DI SETTORE

- Art. 27 Piani e studi di settore

ELENCO 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
Atac	Ambito di trasformazione turistico alberghiero soggetto a convenzionamento
PIIru	Ambito di riqualificazione urbanistica soggetto a Programma integrato di intervento
PII	Programma integrato di intervento
Par	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a Piano attuativo
Pap	Ambito di trasformazione produttivo soggetto a Piano attuativo
PEC	Piano per l'edilizia convenzionata
IUP	Intervento urbanistico preventivo
IED	Intervento edilizio diretto
St	Superficie territoriale
Sf	Superficie fondiaria
S1	Superficie per opere di urbanizzazione primaria (V1-P1)
S2	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
Sm	Superficie minima di intervento
Q	Rapporto massimo di copertura
It	Indice fabbricabilità territoriale
If	Indice di fabbricabilità fondiaria
Ut	Indice di utilizzazione territoriale
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
V1	Area per verde primario
P1	Area per parcheggio primario
U1	Area per urbanizzazione primaria
U2	Area per urbanizzazione secondaria
PL/PE/PA	Piano di lottizzazione/Piano attuativo
Slp	Superficie lorda di pavimento
SC	Superficie coperta
H	Altezza del fabbricato
V	Volume
Dc	Distanza dai confini
Df	Distanza tra i fabbricati
Ds	Distanza dalle strade

TITOLO I- DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 Contenuti, finalità ed applicazione del Documento di Piano

Il **Documento di Piano** (DdP) è l'atto del PGT a valenza strategica mediante il quale l'Amministrazione Comunale delinea i processi in atto e individua le politiche complessive di gestione del territorio. Il DdP sviluppa l'aspetto conoscitivo e indica le principali prospettive di sviluppo e di salvaguardia anche attraverso l'enunciazione di specifici obiettivi:

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE
Obiettivi
<p>Migliorare e potenziare la rete viabilistica esistente</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>allargamento, completamento di tratti viabilistici esistenti e a servizio delle attività produttive e residenziali:</u><ol style="list-style-type: none">1. realizzazione di by pass tra SP8bis e SP8 ter;2. completamento collegamento tra via Rivadelli e via Moie con allargamento della strada rurale esistente (via Marucche);3. allargamento via XXIV maggio fino all'incrocio con via Rivadelli;4. allargamento di via S.Glisente;5. rifacimento delle pavimentazioni nella viabilità del centro Storico.• <u>sistemazione di nodi stradali strategici:</u><ol style="list-style-type: none">1. razionalizzazione dell'incrocio tra via S.Glisente e via Caduti2. razionalizzazione di incrocio stradale tra via Manzoni e strada che conduce a Cividate Camuno realizzazione di rotonda a raso tra SP8 ter e via Caduti.• <u>attuazione percorsi ciclo-pedonali in progetto:</u><p>realizzazione delle previsioni di cui al progetto area Vasta Valgrigna per la formazione di percorsi escursionistici di fondovalle</p>• <u>attuazione interventi per miglioramento della viabilità agro-silvo-pastorale</u> come da previsioni VASP (aggiornamento 2009): <p>RECUPERO PERCORSI ESISTENTI</p> <ol style="list-style-type: none">1. sentiero Zuvolo-Labor;2. Strada Piazzalunga-Val Bonina-Labor;3. Strada Zuvolo-Lazzaretto- collegamento a strada Ranina;4. Strada Stabicò-Val Bonina di Sopra. <p>PERCORSI IN PROGETTO</p> <p>strada tra la Località Ranina e Lazzaretto.</p>

SISTEMA DEI SERVIZI	
Obiettivi	
<p>Razionalizzazione e potenziamento dei servizi presenti sul territorio per aumentare la funzionalità e qualità della "città pubblica"</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>realizzare nuove attrezzature di interesse comune:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. individuare area per potenziale ampliamento RSA 2. recupero ex RSA per residenza Socio assistenziale disabili 3. recupero ex cinema per sala polifunzionale; 4. recupero ex scuola materna per archivio storico, museo agricolo etnografico; 5. valorizzare la miniera storica in Loc. Piazzalunga all'interno dell'accordo ERSAF con realizzazione di ristoro/rifugio presso la malga e realizzazione di percorso attrezzato; 6. completamento del recupero della ex Colonia in Loc. Zuvolo; 7. completamento Palazzo Uffici Pubblici; 8. adeguamento delle scuole primarie ai fini del risparmio energetico. • <u>realizzare nuove aree a parcheggio:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. area in via S. Glisente in prossimità della SP8 ter 2. area in zona produttiva (ex Sidercamuna) 3. aree in Centro storico: via Tovini ed ex Asilo; 4. n.2 aree in località Vipiane 5. razionalizzazione area in prossimità del Cimitero 6. box interrati a servizio del Centro storico sotto campo sportivo oratorio e sotto piazzale ex asilo • <u>migliorare la dotazione delle aree verdi:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. valorizzare l'area verde a contorno della Chiesa e del sito archeologico di S. Michele; 2. monitorare il completamento delle aree verdi all'interno delle aree residenziali in attuazione; 3. incentivare l'attuazione degli AdT previsti dal PGT e la realizzazione delle aree verdi previste all'interno degli stessi; • <u>migliorare e completare le reti di sottosuolo:</u> completare il collettamento ed allacciare la rete fognaria comunale al collettore • <u>potenziare le attrezzature sportive:</u> realizzare nuovo centro sportivo. 	

SISTEMA INSEDIATIVO	
Obiettivi	
<p>Ambiti residenziali esistenti</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>limitare il consumo del suolo:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. favorire il recupero e l'ampliamento dei fabbricati esistenti; 2. favorire il recupero dei sottotetti concedendo anche sovralti in Centro storico. • <u>individuare e censire i nuclei abitativi storici esterni al nucleo antico del paese:</u> individuare cartograficamente e censire le realtà storiche dei nuclei rurali di Saiotte, Dossi e Castelli. • <u>incentivare il recupero del Centro Storico:</u> consentire il recupero dei sottotetti con parziale sovraltzo • <u>valorizzare il patrimonio di proprietà comunale e di altri Enti:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. recuperare ex Caldera 2. valorizzare casa Bontempi 3. recuperare ex Asilo 4. recuperare ex Cinema 5. recuperare ex RSA. 6. recupero Torre Saiotte • <u>limitare lo sviluppo degli ambiti produttivi.</u> • <u>riqualificare gli ambiti esistenti.</u> 	

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE	
Obiettivi	
<p>Qualità paesistica</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Tutelare particolari ambiti di interesse paesistico:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. regolamentare interventi negli ambiti di S. Michele, S.Lorenzo, S.Glisente, loc. Piazzalunga 2. proteggere le zone Bardisone-Castelli impedendo la realizzazione di nuove strutture agricole, autorizzando la realizzazione di soli edifici di servizio con le caratteristiche definite nel Piano Zonale Agricolo; 3. definire una normativa dettagliata per il recupero dei manufatti esistenti e l'utilizzo di materiali locali. 4. introdurre normativa specifica per la tutela e la valorizzazione dell'ambito "Area Vasta Valgrigna" • <u>Definire ampliamento PLIS del Barberino e recepimento Accordo di Programma:</u> <p>Aree agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Incentivazione colture tradizionali:</u> favorire a livello normativo lo sviluppo della coltivazione della vite in ambito collinare. • <u>Incentivare lo spostamento delle stalle poste a ridosso dell'abitato:</u> definizione NTA specifiche favorendo il cambio di destinazione d'uso delle strutture esistenti moleste; • <u>Incentivare l'allevamento in ambiti lontani dall'abitato:</u> azzonamento e NTA specifiche con incremento dell'indice edificatorio (SC da 3% prevista dal PRG vigente al 5%); • <u>Realizzazione di percorsi ambientali</u> che favoriscano la valorizzazione di particolari ambiti: attuazione progetti Area Vasta Valgrigna. • <u>Valorizzare la fruizione della montagna:</u> permettere la realizzazione di fabbricati accessori sui fondi che si trovano nelle aree montane; incentivare il mantenimento delle attività agricole di versante; <p>Ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici e da campi elettromagnetici</p> <ul style="list-style-type: none"> • prevedere il progressivo interrimento delle reti; <p>Contenere il rischio idrogeologico</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mantenere una distanza di sicurezza a protezione del torrente Grigna limitando l'espansione del paese verso il torrente. • Consolidare la frana in Località Ranina <p>Favorire il diffondersi di tecnologie innovative</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sviluppare l'utilizzo delle fonti rinnovabili per le utenze pubbliche e private: installazione di impianto solare termico sulle coperture degli edifici scolastici e sulla palestra. • Imporre nei nuovi interventi il recupero delle acque piovane per irrigazione; • Imporre installazione di misuratori di portata nei sistemi di scarico; 	

Estratto da Relazione illustrativa DdP

All'interno del DdP vengono individuati gli Ambiti di Trasformazione quali aree in edificate o di recupero da attuare attraverso specifico convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

La sostenibilità ambientale di obiettivi ed azioni, definiti nel DdP, attraverso cui si esplicano le strategie della Pubblica Amministrazione, è verificata dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Variante al DdP: ogni variante in modifica al DdP segue le procedure definite dall'art.13 della L.R. n.12/2005 e s.i.m..

I comuni, con Deliberazione del Consiglio Comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi (art.13 comma 14bis L.R. n.12/2005 e s.i.m.).

Gli Ambiti di Trasformazione dettano il disegno urbanistico nelle aree destinate alla trasformazione del territorio comunale indicate nel DdP.

Variante ai Piani Attuativi: si individuano due distinte tipologie di procedure:

1. nel caso in cui vengano proposte varianti che incidano sulla perimetrazione dell'ambito, sugli indici e parametri urbanistici e sulle prescrizioni contenute nelle specifiche schede degli Ambiti di Trasformazione, nonché delle relative NTA, si segue la procedura di variante definita dall'art.13 della L.R. n.12/2005 e s.i.m.;
2. nel caso in cui vengano proposte varianti che non modifichino gli aspetti di cui al precedente punto, l'adozione e la successiva approvazione seguono la procedura di cui all'art.14 della L.R. n.12/2005 e s.i.m. prevista per i Piani Attuativi e loro varianti conformi alle previsioni degli atti di PGT;

Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione del PA, di modificazioni plani volumetriche, a condizioni che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti (massimo ammissibile) e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Non comporta variante al PA:

- 1) la modifica del perimetro del PA effettuato sulla scorta di rilevazioni territoriali delle confinanze, che interessa una variazione **in diminuzione** di superficie, non superiore al 10% della superficie territoriale complessiva di PA; **tale superficie non può in ogni caso essere superiore a mq 500,00**; le aree oggetto di eventuale stralcio acquisiscono la destinazione dell'area contigua residenziale/produttiva; nel caso di non adiacenza ad area edificabile residenziale/produttiva, la destinazione acquisita sarà di "E1/1 Agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato";
- 2) correzione di errori materiali contenuti nella cartografia;
- 3) eliminazione di dubbi interpretativi ovvero di previsioni tra loro contrastanti (ad esempio discordanze tra diversi elaborati di Piano).

La modifica della distribuzione planimetrica di strade, piste ciclo-pedonali, marciapiedi, verde e parcheggi pubblici, definite dalle schede degli Ambiti di trasformazione non si configura come variante urbanistica ai P.A. qualora vengano rispettati i seguenti criteri :

- mantenimento delle equivalenti quantità previste nelle schede relative al verde primario (V1) ed ai parcheggi primari (P1) e comunque non inferiori ai valori minimi di cui ai parametri sopra indicati;
- 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 ostacolano 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.

Si applica quanto previsto dall'art.98 della L.R. 12/2005 e s.m.i. per varianti agli atti di PGT riguardanti:

- la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico dirette a garantire la sicurezza dei

cittadini, con la realizzazione di sedi, attrezzature e presidi delle forze dell'ordine e della vigilanza urbana;

- realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come definiti dall'art.7 delle NTA del DdP, diretti al risanamento di edifici anche singoli in evidente stato di degrado o per finalità sociali, ovvero al recupero di aree.

Si applica quanto previsto dall'art.43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. per interventi di nuova costruzione, come definiti dall'art.7 delle NTA del DdP, che sottraggono superfici agricole allo stato di fatto come meglio specificato nella DGR 22 dicembre 2008 n.8/8757 secondo i principi di compensazione richiamati nel seguente art.4.

Assetto geologico idrogeologico e sismico: ai sensi dell'art.57 comma 1a) della L.R.12/2005 e.m.i., il DdP contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale. Pertanto lo specifico studio di settore costituisce parte integrante e sostanziale del DdP.

Art. 14 Prescrizioni generali per gli Ambiti di Trasformazione

Il piano attuativo (PA), il Programma integrato di Intervento (PII), l'Ambito Convenzionato (AC) ed ogni intervento previsto all'interno degli stessi (sia pubblico che privato), in quanto interventi che modificano l'aspetto esteriore dei beni, sono soggetti, in base alla Normativa del Piano Paesaggistico Sezione 3 del P.T.R., parte IV "Esame paesistico dei progetti (da art.35 a art.40) ad esame di impatto paesaggistico da cui deriva un parere circa la compatibilità paesaggistica dell'opera.

La documentazione di riferimento per l'espressione del parere circa l'impatto paesaggistico degli interventi 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 Tav. dp 3i "Carta delle sensibilità paesaggistiche dei luoghi" definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale.

Si specifica inoltre la prevalenza, rispetto alle presenti NTA, degli indirizzi di tutela delle schede dell'Allegato I alle NTA del PTCP e delle norme più restrittive.

Per l'attuazione di tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione si prescrive:

- il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni e delle quantità ammesse, delle dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme e delle indicazioni contenute nelle schede specifiche per ogni Ambito di Trasformazione;
- la previsione e l'individuazione di percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, i comparti in trasformazione alle stazioni/fermate del TPL;
- la verifica della fattibilità geologica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio geologico allegato al PGT; si richiama nello specifico la documentazione dello studio idrogeologico quale parte integrante del PGT e nello specifico:
 - 01 Carta della pericolosità sismica locale
 - 02 Carta dei vincoli
 - 03 Carta di fattibilità
 - A Relazione generale

-B Norme geologiche di Piano

- la verifica della compatibilità acustica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio acustico allegato al PGT; in particolare ai sensi dell'art.8 comma 3 della Legge 447/95 si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico delle aree residenziali di previsione;
- la verifica di quanto richiamato all'art.8 della Legge 447/95 lettera e) ("Nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 2" – strade di tipo A-B-C-D-E) che impone l'obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico: definizione della fascia di pertinenza acustica nel caso di edificazione lungo le direttrici viabilistiche;
- 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 gli interventi in progetto. In particolare dovrà essere verificato il distacco (tra Adt residenziali e per servizi) da eventuali industrie classificate come insalubri di prima classe (art.216 del T.U.LL.SS. e s.m.i.): tale distacco non può essere inferiore a m 20,00 e deve essere caratterizzato da elementi di mitigazione ambientale da concordare con la Commissione per il Paesaggio. In ogni caso deve essere garantito il rispetto di tutti i requisiti di tutela della salute; la verifica delle fasce di separazione tra le attività sopra richiamate e destinazioni diverse, non compatibili, deve essere verificata anche nei confronti delle aree attigue nei comuni confinanti.
- la verifica, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario, del rispetto delle distanze da eventuali allevamenti zootecnici come definiti da specifico articolo delle NTA del PdR ("*Norme generali per la tutela paesistico-ambientale nelle aree agricole*") 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.14 delle NTA del PdS, del rispetto delle distanze da eventuali pozzi e sorgenti di captazione di acqua per uso idro-potabile; in particolare per gli ambiti di trasformazione interferenti con le aree di salvaguardia dei pozzi o delle opere di captazione del pubblico acquedotto si dovrà procedere con la corretta applicazione della D.G.R. 7/12693/03 (Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano);
- la verifica della non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola (art.83 NTA del PTCP);
- la realizzazione di un 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) con:
 - la realizzazione di un sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione e/o per nei cicli produttivi;
 - il recupero delle acque bianche per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza o la dispersione delle stesse nel sottosuolo o in CIS;
 - l'individuazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art.146 comma g), per ogni nuovo insediamento, di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia (fognature separate);
- l'utilizzo delle Migliori Tecnologie Disponibili (MTD) per gli impianti produttivi che generano emissioni in atmosfera conformemente alla normativa nazionale e regionale vigente;
- il rispetto di quanto evidenziato sulle schede di approfondimento della VAS;
- la verifica delle linee guida/prassi pubblicate da APAT (oggi ISPRA) in merito alle emissioni di

gas Radon in particolare per quanto riguarda le tecniche atte alla riduzione delle presenze di gas negli ambienti quali: la depressurizzazione del suolo, la ventilazione, la realizzazione di vespai di ventilazione, la pressurizzazione dell'edificio, la sigillatura delle vie di ingresso e tutte le azioni di prevenzione per le nuove costruzioni; in particolare si raccomanda l'applicazione di quanto previsto nel Decreto Direzione Generale Sanità n.12678 del 21.12.2011 "linee guida per la prevenzione all'esposizione del gas radon in ambienti indoor" capitolo 3. Tecniche di prevenzione e mitigazione;

- l'individuazione, ai sensi del R.R. n.2/2006, per i progetti di nuova edificazione e per gli interventi di recupero degli edifici esistenti di:
 - dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari;
 - reti di adduzione in forma duale;
 - misuratori di volume omologati;
 - sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche.
- di effettuare, per gli ambiti di riconversione, ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/06 e s.m.i., un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D. lgs. 152/06 e s.m.i.;
- la verifica dell'eventuale presenza di amianto sia sulle coperture che in cisterne interrate o in altre strutture e lo smaltimento delle stesse secondo la normativa vigente;
- la verifica dei campi elettromagnetici generati dagli elettrodomesti come da specifiche del D.M. 29 maggio 2008.
- la corretta applicazione, per gli ambiti di trasformazione interferenti con il Reticolo Idrico Minore e Principale si rimanda alla corretta applicazione della Normativa di Polizia Idraulica così come individuata nello Studio del "Reticolo Idrografico minore – Regolamento comunale" (D.G.R. 7/7868/02 integrata con D.G.R. 7/13950/03); per quanto riguarda il divieto di copertura o tombinatura dei corsi d'acqua naturali, si rimanda sia allo "Studio del Reticolo Idrografico minore – Regolamento Comunale" che al contenuto della comunicazione che lo STER di Brescia ha inviato ai comuni bresciani in data 13.06.07 (prot. ADO7.2007.006732) ove viene riportato quanto segue:
 1. "per tutti i corsi d'acqua naturali, sia del reticolo idrico principale che del reticolo idrico minore, vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D. Lgs. 152/06;
 2. per tutti i canali artificiali di proprietà privata e pubblica siano essi canali artificiali ad uso irrigazione siano essi canali destinati ad altro uso (industriale, idroelettrico, meccanico ecc.) non vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D. Lgs. 152/06 dato che di questi è responsabile in regime "privatistico" il concessionario delle acque ex R.D. 1775/1933 fino alla scadenza della concessione di derivazione".
- la verifica allo "stato di fatto" della presenza o meno di bosco, come definito dall'art.42 della L.R. 31/2008, al fine di acquisire le eventuali prescritte autorizzazioni preventive alla trasformazione del bosco stesso.
- la redazione, relativamente agli AdT interessati da "ambiti di elevato valore percettivo", di un Piano Paesistico di Contesto finalizzato a verificare l'edificabilità degli ambiti e a garantire un contenuto impatto paesistico, in ordine alla componente specifica;
- la verifica, per gli AdT in diretta adiacenza con "nuclei e centri storici" di cui alla scheda IV.1 dell'allegato I alle NTA del PTCP, dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, che tenga conto delle seguenti indicazioni desunte dalla scheda IV.1 dell'all I alle NTA del PTCP, di seguito riportate:

"In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura

insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze".

- **Al fine di assicurare un'efficace salvaguardia dei siti archeologici sepolti e una corretta programmazione dello sviluppo urbanistico e edilizio, in tutto il territorio comunale, si prescrive che eventuali progetti pubblici comportanti scavo o interventi nel sottosuolo, anche di minima entità, nonché tutti i progetti relativi a PA e AdT, siano trasmessi alla Soprintendenza anche per la valutazione preliminare dell'impatto delle opere sui depositi archeologici sepolti, secondo quanto disciplinato dal D.Lgs. 42 del 2004 art.28, e dal D.Lgs. n.50 del 2016 art.25;**
- per gli ambiti di trasformazione limitrofi a zone agricole si raccomanda la realizzazione delle opportune opere a verde di mitigazione degli effetti tese a disegnare il nuovo confine tra paesaggio urbano e paesaggio rurale;
- l'adozione di strategie di mitigazione finalizzate ad un miglior aspetto attuativo ricomprendendo tutti gli accorgimenti tecnici e progettuali vincolanti che permettano di minimizzare impatti negativi, a fronte delle scelte urbanistiche ed edificatorie attuative;
- il rispetto di quanto richiamato all'interno della Legge n.353/2000 ed in particolare di quanto previsto dal comma 1 dell'art.10 di seguito riportato:

"1. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.";
- la verifica di quanto definito all'art.8 delle NTA del PdS "Rete ecologica comunale" e tavole di riferimento;
- che l'accessibilità a tutti gli ambiti di trasformazione avvenga da viabilità comunale o, secondariamente e ove non diversamente possibile, da strade provinciali, con l'accorpamento degli innesti in modo da diminuire i punti di conflitto veicolare, previa acquisizione dell'autorizzazione del Settore Manutenzione e gestione strade della Provincia di Brescia. Inoltre, per tutti gli interventi previsti e in previsione, si dovrà porre particolare cura nella riduzione se non eliminazione degli accessi diretti sulla viabilità provinciale. Sussiste in ogni caso l'obbligo di concertazione con la Provincia – Settore Manutenzione e gestione strade dei progettisti di tutti gli interventi che comportano modifiche alle intersezioni su viabilità provinciale. Sempre in merito alla viabilità interna agli ambiti, devono sempre essere previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, gli Adt alle fermate del Tpl;
- per la realizzazione della nuova viabilità interna agli AdT si richiama quanto riportato negli art.

103-117-118-119 delle NTA del PTCP;

- in sedi di attuazione degli AdT si richiede la verifica, in forma cautelativa, di quanto richiamato nella Dgr 15 febbraio 2012-n.IX/3018 pubblicata il 20 febbraio 2012 "Determinazioni generali in merito alla caratterizzazione delle emissioni gassose in atmosfera derivanti da attività a forte impatto odorigeno". In particolare si richiama quanto specificato nell'allegato A – Linee guida per la caratterizzazione delle emissioni gassose in atmosfera delle attività ad impatto odorigeno" art.8 "Modifiche dei Piani di Governo del Territorio: ...nel caso in cui nel raggio di 500 m da un insediamento produttivo con emissioni odorigene sia prevista, o sia stata prevista, la valutazione dello strumento di governo del territorio o dello stato di fatto introducendo nuovi recettori, il proponente della variazione, in sede di valutazione del piano urbanistico, dovrà considerare anche l'interazione con l'attività esistente e valutare l'impatto odorigeno a carico dei nuovi recettori prevedendo, sempre a cura del proponente della variazione, delle mitigazioni se i nuovi ricettori risulteranno interessati dalle emissioni olfattive".

E' ammesso, una tantum, il trasferimento del potenziale edificatorio tra i Piani Attuativi residenziali o produttivi (già attuati o in fase di convenzionamento) e gli ambiti di completamento attigui a medesima destinazione nel limite massimo di incremento della capacità edificatoria dell'ambito di destinazione pari al 10% di SIp (per la residenza) e al 10% della SC (per gli ambiti produttivi).

Si precisa inoltre che, gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione totale, o ampliamento superiore al 20% della SIp previsti negli ambiti di trasformazione, devono essere dotati, di un attestato di certificazione energetica redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, comma 1 del D.Lgs. 19/8/2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91 CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" modificato con D.Lgs. n.311 del 29/12/2006 nonché della DGR VIII/8745 e s.i.m.

Gli ambiti di trasformazione **soggetti a Piano Attuativo** sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente anche nelle "Schede degli ambiti di trasformazione" allegate ad DdP.

I piani attuativi individuati nelle aree di trasformazione devono prevedere:

- l'individuazione delle aree destinate all'edificazione;
- l'individuazione delle aree destinate alla viabilità ed in particolare l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale ed i dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali, negli spazi pubblici oltre che per gli accessi agli interventi edilizi;
- le dotazioni di parcheggi pubblici e di altre aree per servizi; in particolare per i servizi previsti all'interno dei comparti di intervento, per quanto non stabilito dalle presenti norme, valgono quelle del Piano dei Servizi relative alla classificazione attribuita ai diversi tipi di servizi;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione e, ove consentita, la monetizzazione delle aree eccedenti le quantità minime non monetizzabili;

Per quanto riguarda le reti e gli impianti destinati all'elettrificazione dell'area, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero dei LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13.01.1970 n.227.

I proprietari partecipano all'attuazione del singolo comparto di intervento in ragione delle rispettive quote, sia per quanto riguarda i diritti edificatori, sia per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere da realizzare e le cessioni di aree previste, salvo diversi accordi tra le parti.

In generale ogni intervento compreso all'interno dei perimetri dei piani di attuazione dovrà dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei Piani di settore allegati al PGT.

Per la presentazione del Piano Attuativo, ai sensi dell'art.12 della L.R. n.12/2005, è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. Nel caso in cui una parte dei soggetti interessati non aderisca al P.A. si segue la procedura di cui all'art. 27 comma 5 della Legge n.166/2002.

Ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i. integrato dall'art.16 della L.R. 4/2012, i Piani Attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti del PGT, sono adottati ed approvati dal Consiglio Comunale nei termini definiti dall'articolo stesso. Qualora il PA introduca varianti agli atti di PGT, si applicano le procedure previste dall'art.13 commi da 4 a 12 della L.R. n.12/2005.

L'approvazione definitiva dei Piani Attuativi è inoltre subordinata, in base alla Legge 06.08.1967 n° 765 e all'art.46 della L.R. n.12/2005, alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria (ove richiesta) nonché i modi e i tempi di attuazione, a carico del lottizzante, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria in luogo della quale ultima potranno richiedersi opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi.

I Piani Attuativi e le loro varianti dovranno rispettare la procedura prevista dalla L. R. n. 12/2005 artt. 12-14.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute nei Piani Attuativi e le loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli ambiti di trasformazione **soggetti a Programma Integrato di Intervento** sono disciplinati anche singolarmente e dettagliatamente nelle "schede degli ambiti di trasformazione" allegate alle presenti norme.

Per l'attuazione di tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione dovrà inoltre essere effettuata la verifica, in caso di interventi su aree destinate all'agricoltura, di quanto previsto dall'art.89 della L.R. n.12/2005 e s.i.m..

Ai sensi dell'art.91 della L.R. n.12/2005 le proposte di Programmazione integrata possono essere presentate al comune da parte di soggetti pubblici o privati, singolarmente o associati o riuniti in consorzio. Per la proposta di PII da parte di privati è sufficiente il concorso dei proprietari di aree o immobili compresi nel comparto rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. Nel caso in cui una parte dei soggetti interessati non aderisca al Programma integrato si segue la procedura di cui all'art. 27 comma 5 della Legge n.166/2002.

La documentazione necessaria per la presentazione di una proposta di PII viene definita con specifica Deliberazione di Giunta Municipale; in mancanza di tale atto si fa riferimento a quanto previsto dalla DGR n.6/44161 del 9 luglio 1999 e s.i.m..

I PII e loro varianti, conformi alle previsioni del DdP, sono adottati ed approvati dal Consiglio Comunale ai sensi degli artt. 14-92 della L.R. 12/2005. In particolare, qualora il PII proponga modifiche allo strumento urbanistico vigente deve essere rispettato quanto previsto dall'art.92 della L.R. n.12/2005 e s.i.m.. L'approvazione definitiva del Programma integrato è inoltre subordinata, in base alla Legge 06.08.1967 n° 765 e all'art.46 della L.R. n.12/2005, alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria (ove richiesta) nonché i modi e i tempi di

attuazione, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del comparto o la realizzazione o la cessione di nuove attrezzature previste dal Piano dei Servizi anche esternamente al perimetro del Programma, purchè ne sia garantita l'accessibilità e la fruibilità. La Convenzione definisce inoltre diritti e prescrizioni reciproci per operatori pubblici e privati che partecipano al programma. La convenzione definisce inoltre:

1. i tempi di realizzazione dei diversi interventi (massimo ammissibile 10 anni);
2. le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzare;
3. l'eventuale realizzazione degli interventi in stralci funzionali.

In caso di mancata sottoscrizione della Convenzione entro i termini definiti dall'art.93 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. il PII e le eventuali varianti alla strumentazione urbanistica sono da considerarsi decadute.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute nei Programmi integrati e le loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli ambiti di trasformazione **(A.r.c.-A.p.c) soggetti a Convenzionamento** sono disciplinati singolarmente negli artt. 16-18 delle presenti norme.

L'intervento edificatorio all'interno dei **solì ambiti residenziali** convenzionati avviene anche per singolo lotto attraverso richiesta di titolo abilitativo subordinato a specifico Convenzionamento che deve prevedere:

- la cessione gratuita al Comune, l'eventuale monetizzazione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e secondo la seguente casistica:
 - a) cessione gratuita di aree per servizi pubblici ed attrezzature individuati graficamente dal Piano dei Servizi (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) che si attestano sul lotto di proprietà oggetto di convenzionamento; le quantità complessive di aree da cedere sono definite dall'art. 16 delle NTA del DdP;
 - b) monetizzazione/cessione o assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi ed attrezzature pubbliche (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) nel caso in cui le stesse non siano individuate sulle tavole di piano e nello specifico nel Piano dei Servizi; la monetizzazione è ammessa solo nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di realizzazione dei servizi per motivi legati alla accessibilità degli stessi o quando la loro realizzazione non risulti conveniente per l'interesse comune; le quantità complessive di aree per servizi sono definite dall'art. 16 delle NTA del DdP;
- potranno essere oggetto di convenzionamento anche opere di urbanizzazione primaria (reti tecnologiche etc), ove l'ambito ne sia sprovvisto, da realizzarsi direttamente dal proprietario del lotto oggetto di convenzionamento;
- in alternativa alla cessione/monetizzazione di aree, nella quantità commisurata all'importo di monetizzazione di cui ai precedenti casi definiti dall'art. 16 delle presenti Norme, qualora l'Amministrazione comunale lo richieda, può essere convenzionata la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria in ambiti urbani non connessi all'ambito.

L'intervento edificatorio all'interno dei **solì ambiti produttivi** convenzionati avviene anche per singolo lotto attraverso istanza di titolo abilitativo subordinato a specifico Convenzionamento che deve prevedere:

- la cessione gratuita al Comune o l'eventuale assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e secondo la seguente casistica:

- a) cessione gratuita di aree per servizi pubblici ed attrezzature individuati graficamente dal Piano dei Servizi (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) che si attestano sul lotto di proprietà oggetto di convenzionamento; le quantità complessive di aree da cedere sono definite dall'art. 18 delle NTA del DdP;
- b) cessione o assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi ed attrezzature pubbliche (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) nel caso in cui le stesse non siano individuate sulle tavole di piano e nello specifico nel Piano dei Servizi; le quantità complessive di aree per servizi sono definite art. 18 delle NTA del DdP;
- potranno essere oggetto di convenzionamento anche opere di urbanizzazione primaria (reti tecnologiche etc), ove l'ambito ne sia sprovvisto, da realizzarsi direttamente dal proprietario del lotto oggetto di convenzionamento, in alternativa alla cessione di aree, nella quantità commisurata all'importo di monetizzazione: quest'ultimo è stabilito ai soli fini di quantificazione delle opere da eseguire.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute negli Ambiti Convenzionati e le loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

I tecnici estensori

Berzo Inf., novembre 2018