



COMUNE di SALE MARASINO
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO PGT 2018

Piano dei Servizi

Norme Tecniche di Attuazione

- modificate a seguito di parere di compatibilità
e recepimento delle osservazioni -

GRUPPO DI LAVORO

- | | |
|---|---|
| - Arch. Pian. Alessandro Peli | (aspetti territoriali e urbanistici) – coordinatore |
| - Arch. Enzo Paiardi di Arch&Co Associati | (collaboratori) |
| - AST&P di Straolzini Angelo e Partners | (aspetti socio-economici) |
| - TeamPA di Bellini Dott. Leonardo e Ing. Roberto | (Valutazione Ambientale Strategica) |
| - Pian. Sara Gennari | (aspetti informatici e S.I.T.) |

giugno 2020

P.G.T.

| | |
|---|------------------------------------|
| Adozione | Delibera C.C. n.17 del 16/04/2009 |
| Accoglimento osservazioni con approvazione definitiva | Delibera C.C. n. 49 del 15/12/2009 |

VARIANTE 2011

| | |
|---|------------------------------------|
| Adozione | Delibera C.C. n. 39 del 20/12/2011 |
| Accoglimento osservazioni con approvazione definitiva | Delibera C.C. n. 18 del 26/06/2012 |

VARIANTE 2015

| | |
|---|------------------------------------|
| Adozione | Delibera C.C. n.3 del 23/02/2016 |
| Accoglimento osservazioni con approvazione definitiva | Delibera C.C. n. 46 del 15/12/2016 |

Abcd - parti introdotte a seguito di parere di compatibilità e recepimento osservazioni

~~Abcd~~ - parti eliminate a seguito di parere di compatibilità e recepimento osservazioni

Capo 1 - Disposizioni preliminari

Titolo 1 - Contenuti e definizioni

Art. 1 - Elaborati del piano

Elaborati conoscitivi:

| | | |
|---------|--|----------|
| | Relazione | |
| Tav. 1 | Inquadramento territoriale servizi | 1:25.000 |
| Tav. 2 | Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti | 1:3.000 |
| Tav. 4a | Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS) Rete acquedotto | 1:3.000 |
| Tav. 4b | Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS) Rete fognatura | 1:3.000 |
| Tav. 4c | Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS) Rete metanodotto | 1:3.000 |

Elaborati prescrittivi:

| | | |
|--------|------------------------------|---------|
| Tav. 3 | Sistema dei servizi | 1:3.000 |
| | Norme tecniche di attuazione | |

Art. 2 - Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale.

I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono distinti nelle seguenti macro categorie:

- a. aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza di cui all'art. 3
- b. residenza sociale e pubblica di cui all'art. 4
- c. aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi di cui all'art. 5.

Art. 3 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza

Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, al servizio della popolazione residente o presente, di cui all'art. 9 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni. In tali zone è consentito sia completare le attrezzature esistenti, che realizzare nuove e diverse attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei Servizi, Piano Triennale delle Opere Pubbliche) e/o con un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione

Comunale, che deve in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature eventualmente esistenti su di essa, coordinandone l'uso e la gestione.

Esse sono di norma destinate, secondo quanto indicato con apposito simbolo sulla tavola Piano dei Servizi di cui all'art.1 alla realizzazione di opere comprese nelle seguenti categorie di servizi:

| <i>Categoria</i> | <i>Tipologia</i> |
|---------------------|--|
| Istruzione | <i>Istruzione inferiore</i> |
| | Scuole dell'infanzia Scuola primaria Scuola secondaria di 1° grado Palestra |
| | <i>Attività socio-assistenziali</i> |
| | Ex Casa di Riposo Casa di Riposo |
| Interesse comune | <i>Attività culturali</i> |
| | Cinema Centro culturale Biblioteca civica Sede Associazioni |
| | <i>Servizi amministrativi – Tempo libero</i> |
| | Municipio Ufficio postale Comunità Montana-Sede Vigili del Fuoco di interesse sovracomunale Piazze – Spazi di relazione Stazione ferroviaria |
| | <i>Attrezzature religiose</i> |
| | Chiese Oratori |
| | |
| Verde e sport | <i>Verde</i> |
| | Verde di arredo - ricreativo Parco pubblico di quartiere Parco urbano |
| | <i>Sport</i> |
| | Campo sportivo |
| Parcheggi | Spazi per la sosta |
| Servizi tecnologici | Attrezzature per le reti e la distribuzione |

L'eventuale realizzazione di tali attrezzature e la loro gestione, da parte di singoli soggetti privati o da parte di Enti, proprietari o meno delle aree, è regolata dalle disposizioni contenute nell'art. 8.

Nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come per le opere religiose, o nel caso previsto ai commi successivi) verrà rilasciato idoneo titolo abilitativo alla costruzione.

Art. 4 - Residenza sociale o pubblica

Le aree destinate a servizi possono essere destinate dall'Amministrazione Comunale ad edilizia residenziale di carattere sociale o pubblica.

Si intende per edilizia residenziale di carattere sociale o pubblica quella di diretta realizzazione e/o gestione da parte del Comune o realizzata con finanziamenti pubblici o convenzionata.

Art. 5 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi

Sono così definite, ed individuate nella tavola Piano dei Servizi di cui all'art. 1, le parti del territorio comunale destinate ad accogliere le attrezzature e gli edifici ritenuti necessari al fine di offrire un supporto logistico, sociale e per la salute degli addetti delle aziende insediate nella zona, volto soprattutto a migliorare le condizioni di lavoro e di permanenza nel luogo, senza necessariamente escludere l'uso delle attrezzature stesse da parte della popolazione residente o presente.

Esse sono di norma destinate alla realizzazione di parcheggi per le aziende e gli addetti, verde, mense ed altre funzioni equivalenti (ricreative, culturali, associative, ecc.).

L'eventuale realizzazione di tali attrezzature e la loro gestione, da parte di singoli soggetti privati o da parte di Enti, proprietari o meno delle aree, è regolata dalle disposizioni contenute nell'art. 8.

Nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come per le opere religiose, o nel caso previsto ai commi successivi) verrà rilasciato idoneo titolo abilitativo alla costruzione.

Gli interventi potranno essere effettuati dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti anche privati (artigiani e loro associazioni, industriali e loro associazioni, enti vari, singole aziende private, ecc.) nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8.

Capo 2 - Disposizioni attuative e specifiche

Titolo 1 - Attuazione del Piano dei servizi

Art. 6 - Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi

Le previsioni del Piano dei servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate sulla tavola Piano dei Servizi di cui all'art. 1 e vincolate ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

L'acquisizione da parte del Comune può avvenire tramite esproprio o acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita (diretta o attraverso l'acquisizione di aree soggette a perequazione) da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani attuativi anche degli Ambiti di trasformazione.

Le finalità pubbliche del Piano sono comunque realizzabili, qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga utile, anche mediante le procedure di cui all'art. 8.

In fase di attuazione del Piano dei Servizi dovrà essere sviluppato un piano dell'accessibilità inteso come atto programmatico ed operativo per rendere il territorio ed i servizi fruibili a tutti.

Art. 7 - Variante obbligatoria al Piano dei Servizi

Costituisce realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, con la conseguente necessità di variante al medesimo Piano, la previsione di attrezzature rientranti in una macro - categoria diversa sulla base della distinzione di cui all'art. 2.

Art. 8 - Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del comune, o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole, aree ambientali, aree di rispetto o aree di non trasformazione; tale diversa previsione non comporta variante del Piano dei servizi ed è soggetta alle previsioni di cui all'art. 2.

Art. 9 - Programmazione del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è strumento d'indirizzo per l'attuazione del Piano di governo del territorio e può essere modificato e aggiornato ai sensi della vigente legislazione; il Comune, in sede di bilancio e approvazione del programma triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

Art. 10 - Costruzioni nelle aree a servizi

I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei Servizi sono definiti in sede di approvazione del progetto esecutivo, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale

Indicativamente si ritiene opportuno non superare i tre piani fuori terra e l'altezza di m. 9,50 ed un rapporto di copertura RC del 50%.

Qualora per comprovate ragioni, non fosse possibile rispettare i succitati parametri, l'Amministrazione potrà ricorrere all'istituto del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 40 della legge regionale n. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto della disciplina ivi contenuta.

Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi: in particolare dovrà sempre essere rispettata la distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà pari a mt. 5,00 e la distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate pari a mt. 10,00.

Nelle aree per attrezzature sportive è ammessa anche la costruzione dell'alloggio del custode

Parcheggi in zone "S.P.": all'interno delle zone per attrezzature scolastiche ed attrezzature di interesse comune, ma in posizione perimetrale, sono da prevedersi adeguati parcheggi. Per le zone a verde sarà destinata al parcheggio non più del 10% dell'area, in posizione perimetrale, tale da essere raggiungibile dalle strade di accesso senza attraversamento dell'area.

Tutti i parcheggi saranno alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni mq. 30.

Titolo 2 - Disposizioni specifiche per i piani attuativi e per gli ambiti di possibile trasformazione

Art. 11 - Dotazione di servizi nei piani attuativi esterni alla zona "A" - nuclei di antica formazione e negli ambiti di possibile trasformazione

Le previsioni attuative nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione e o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la quantità complessiva dei servizi comunali.

11.1 - Quantificazione dei servizi quale standard minimo comunale per la residenza

Lo standard minimo comunale per la residenza, tenuto conto della previsione della popolazione teorica (abitanti teorici pari a stanze realizzabili) insediabile con il P.G.T. non può essere inferiore a mq/ab. 26,5 per tutte le zone residenziali, considerato 1 abitante teorico pari a mq. 33,33 di SLP (100 mc) in modo da non incidere negativamente sulla qualità di vita già presente sul territorio.

La predetta dotazione di 26,5 mq/ab. è stata prevista allo scopo di assicurare una quantità di servizi potenziando le attuali dotazioni del P.R.G. in relazione agli abitanti esistenti, confermando in tal modo le aspettative di servizi in atto.

Nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione devono essere sempre reperiti gli standard per parcheggi in una quantità minima pari a 8 mq/ab.

I rimanenti standard minimi devono essere ceduti gratuitamente o monetizzati.

Le aree eccedenti lo standard minimo previste nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione e riprese nel sistema del Piano Servizi vengono cedute all'Amministrazione Comunale e stimate secondo la valutazione dell'indennità di esproprio.

11.2 - Quantificazione dei servizi quale standard minimo comunale per le destinazioni non residenziali

- ~~-Commerciale: 1,00 mq/mq. di SLP* per esercizi di vicinato
1,50 mq/mq. di SLP* per medie strutture di vendita
*salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici sul comparto del traffico indotto~~
- ~~-Produttivo: 20% della ST quale parcheggio e verde salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto~~
- ~~-Terziario espositivo: 1,20 mq/mq di SLP salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto~~

Ad eccezione della residenza, già normata al precedente articolo 11.1, le aree da destinare ai servizi quale standard minimo comunale per le destinazioni non residenziali identificate nel sottostante elenco (tra parentesi il punto che le contraddistingue nell'elenco delle destinazioni d'uso riportato all'art. 7 delle N.T.A. del Piano delle Regole) sono le seguenti:

- Commerciale (punto 3; esclusa l'attività espositiva di cui al sottopunto "d"):
 - 1,00 mq/mq. di SLP* – per esercizi di vicinato
 - 1,50 mq/mq. di SLP* – per medie strutture di vendita
 - *salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici sul comparto del traffico indotto
- Artigianato di servizio alla residenza (punto 2) e Produttiva (punto 4):
 - 20% della ST, di cui almeno la metà a parcheggio, salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto
- Terziaria (punto 6), Recettiva-alberghiera-lacuale (punto 7) e commerciale espositivo (punto 3, sottopunto "d"):
 - 1,20 mq/mq di SLP (salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto), di cui almeno la metà a parcheggio"

Le destinazioni non residenziali riportate all'art. 7 del Piano delle Regole che non compaiono nel soprastante elenco non sono tenute al reperimento di aree a standard

11.3 - Quantificazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico o privati nelle varie zone urbanistiche

- Negli interventi regolati da piani attuativi, da permessi di costruire convenzionati o con atti unilaterali d'obbligo e negli ambiti di possibile trasformazione a funzione residenziale è necessario assicurare la disponibilità di posti auto rapportati ai veicoli di proprietà dei residenti oltre ad una quota di parcheggi di accoglienza a disposizione dei visitatori occasionali pari ad un minimo di 8 mq/ab.
- Negli interventi nei luoghi centrali, è necessario incentivare la tipologia di parcheggi "a rotazione" con funzione dissuasiva delle soste di lungo periodo.
- Nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione riguardanti gli interventi non di tipo residenziale è necessario prevedere parcheggi "di destinazione" mirando all'ottimizzazione dell'uso in funzione di attività diversificate.

11.4 – Oneri e standard di qualità, quale onere secondario nei piani attuativi, e negli ambiti di possibile trasformazione

Il Piano dei Servizi prevede per i piani attuativi e per gli ambiti di trasformazione da considerare ambiti soggetti a P.I.I. – P.L.- P.R. o P.P. anche la corresponsione all'atto della convenzione dello standard di qualità, quale onere secondario, che consente all'Amministrazione Comunale di acquisire aree e/o di realizzare opere, attrezzature e infrastrutture necessarie ad offrire una migliore qualità di vita alla comunità nel prossimo futuro. Con il consenso dei proprietari delle aree incluse nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione è possibile reperire parte delle aree a standard anche al di fuori del comparto.

Le opere e le infrastrutture necessarie ad una Comunità vengono così realizzate e finanziate oltre che attraverso mutui che l'Amministrazione Comunale contrae, alienazione del patrimonio, oneri di urbanizzazione che vengono acquisiti dagli interventi sul tessuto consolidato, e da tassazioni comunali previste dalle leggi anche dalla possibilità di realizzare Standard di Qualità, quali oneri secondari negli Ambiti di possibile trasformazione urbanistici e nei piani attuativi.

Lo standard di qualità, quale onere secondario, può essere riconosciuto all'Amministrazione Comunale anche attraverso la realizzazione di opere. La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria può essere scomputata, oltre che dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, anche dall'importo degli standard di qualità. Lo scomputo dagli standard di qualità non riguarderà gli importi delle opere di urbanizzazione al servizio esclusivo del comparto, ma potrà avvenire soltanto con riferimento agli importi delle opere che abbiano anche rilevanza esterna (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelle relative al potenziamento o realizzazione della viabilità perimetrale e/o di attraversamento del comparto).

La dotazione di standard derivanti da vincoli preordinati all'esproprio (e quindi al di fuori di quelli da reperire all'interno dei piani attuativi e/o degli ambiti di trasformazione) sono correlati al fabbisogno di sviluppo quinquennale, trattandosi di vincoli con efficacia quinquennale.

Lo standard di qualità, quale onere secondario, può essere quantificato considerando una quota dei costi per migliorare quali-quantitativamente le opere e le infrastrutture da realizzare. Tali oneri comprendono oltre alle opere pubbliche da realizzare, le spese per la manutenzione delle strutture pubbliche e degli impianti anche sotterranei e per migliorare i vari servizi culturali e socio-assistenziali.

Tale standard di qualità, quale onere secondario, differenziato fra le diverse destinazioni viene applicato per ogni mq. di SLP di costruzione nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione.

Nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione, lo standard di qualità, quale onere secondario, al fine di offrire un parametro di perequazione fra tutti gli ambiti viene stabilito con un range in €/mq. di SLP (superficie lorda di pavimento) che consente all'Amministrazione Comunale una valutazione specifica delle diverse situazioni territoriali. Tale quota è attualmente stimabile da €/mq. 120,00 a €/mq. 180,00 di SLP, per la residenza; da €/mq. 220,00 a €/mq. 260,00 di SLP, comprese anche le aree per servizi e le parti di magazzino, per il commerciale-terziario ed espositivo; da €/mq. 30,00 a €/mq. 50,00 di SC, per le destinazioni produttive.

Tale quota può essere aggiornata dal Consiglio Comunale ogni anno contestualmente agli oneri di urbanizzazione e in sede di programma pluriennale delle opere pubbliche.

~~Negli ambiti di possibile trasformazione di recupero e nei piani di recupero~~ Nei Piani Attuativi ricompresi nel TUC (tessuto urbano consolidato), lo standard di qualità viene applicato al 50% dei valori sopraindicati, ~~così come per le aree già previste edificabili nel P.R.G. previgente.~~ La SLP esistente ricompresa in Piani Attuativi non concorre al calcolo dello standard di qualità nei seguenti casi:

- qualora non sia oggetto di cambio di destinazione d'uso;

- qualora sia interessata da un cambio d'uso con passaggio da una destinazione più gravosa a una meno gravosa sotto il profilo urbanistico.

Nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione lo standard di qualità, quale onere secondario viene versato all'atto della presentazione dei titoli abilitativi oppure viene fornita idonea fidejussione a garanzia delle opere considerate standard di qualità da realizzare.

La pianificazione esecutiva relativa ai piani attuativi e agli ambiti di trasformazione, dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria,
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme,
- la monetizzazione dove consentita ai sensi dell'art. 12,
- le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa e agli ambiti di trasformazione.

Negli ambiti di possibile trasformazione, nei piani attuativi e in quei permessi di costruire convenzionati che specificamente richiedano il soddisfacimento degli standard di qualità stessi, l'eventuale SLP. residenziale realizzata in edilizia economico popolare o convenzionata non è considerata ai fini della determinazione dell'importo degli standard di qualità.

Art. 11bis - Dotazione di servizi nei piani attuativi posti nella zona "A" - nuclei di antica formazione

Nella zona "A" - nuclei di antica formazione - lo standard è ridotto al 50% come previsto dal D.M. 2/4/1968.

In tale zona per favorire il recupero e la vitalità dei nuclei non vengono applicati gli oneri secondari di qualità.

Art. 12 - Monetizzazione di aree a standard nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione

Qualora, dove espressamente consentito dalle norme del Piano delle Regole, dai piani attuativi e dalle schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Titolo 3 - Disposizioni specifiche diverse

Art. 13 - Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti nel tessuto urbano

Il lago d'Iseo ed i corsi d'acqua rappresentano una presenza di naturalità da valorizzare con la cura delle sponde mediante provvedimenti di ingegneria naturalistica, la tutela, la riqualificazione e l'arricchimento degli elementi vegetazionali naturali, la pulizia.

Il Comune predisporrà appositi progetti di valorizzazione, anche al fine di individuare e definire le opere di riqualificazione da porre a carico della collettività, come anche degli interventi edilizi nei lotti adiacenti, e allo scopo di prevedere, dove possibile, una integrazione acqua - aree pubbliche e acqua - percorsi ciclo pedonali.

Nelle tavole del Piano delle Regole uso del suolo sono state individuate le aree destinate a verde di connessione e le zone di tutela ambientale boscate poste sia sul Monte che nella zona delle colline moreniche che si affacciano a lago ancorché non soggette ad esproprio, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari: sia che si tratti di aree pubbliche che di aree private, va conservata, qualificata e potenziata la presenza della vegetazione autoctona, incrementandola o sostituendola con una adeguata varietà di specie di diversa dimensione e lasciando il terreno allo stato naturale, libero da pavimentazioni, salvo che tali aree vengano interessate da percorsi di attraversamento ciclo pedonali. Ai privati proprietari è vietato recintare tali aree e procedere a interventi sulla vegetazione esistente che non siano di ordinaria manutenzione, come definita all'art. 14

Il Comune, d'accordo con i privati proprietari, potrà intervenire con opere di manutenzione e miglioramento.

Art. 14 - Gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano

La fondamentale funzione ecologica ed ambientale del verde presente o da allestire nell'ambito edificato o al suo contorno implica da parte della Pubblica Amministrazione e dei privati proprietari l'obbligo della cura e manutenzione; sono quindi parte di tale sistema ambientale anche le aree che nel Piano di governo del territorio sono identificate come verde privato o le aree comunque adibite a verde nelle aree private.

Art. 14 bis – Individuazione aree per servizi di interesse pubblico destinati ad attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale.

Tali aree qualora riguardino la realizzazione di associazioni culturali, sociali e religiose, di centri oratoriali, di culto religioso e di centri sociali possono essere individuate solo quali servizi di interesse pubblico legati unicamente alle necessità comunali.

La loro individuazione prevede la presentazione di un progetto esecutivo del tipo di struttura con una relazione che valuti l'effettiva l'affluenza delle persone interessate all'utilizzo e l'indicazione degli spazi di parcheggio adeguati alla dimensione della struttura stessa oltre ad una relazione sulla sopportabilità della viabilità della zona ai nuovi flussi carrai e una particolare attenzione anche all'accessibilità pedonale e ciclabile dai quartieri residenziali.

Fra la pubblica Amministrazione ed i privati interessati deve essere stesa una convenzione che determini in modo specifico l'utilizzo della struttura e la sua gestione.

Art.15 - Area per le attrezzature cimiteriali

È l'area interessata dal cimitero esistente e quella costituente la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinata all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

La zona di rispetto cimiteriale è comunque regolamentata dall'art. 28 della legge 166/2002 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" e dalla L.R. in materia riguardante le zone di rispetto cimiteriale.

Art.16 - Aree per servizi tecnologici

I volumi degli edifici destinati a cabine elettriche, cabine gas, opere al servizio del sistema fognario, serbatoi acqua, opere di presa e le opere annesse sono da considerare volumi tecnici, anche se di altezza netta interna superiore a mt. 2,40, purché tale altezza superiore sia giustificata da motivate ragioni tecniche.

Tali volumi tecnici non sono da computare agli effetti della verifica dell'edificabilità prevista dalle norme di zona e dal calcolo dei relativi oneri di urbanizzazione.

La realizzazione di tali edifici tecnici, che preferibilmente varranno ubicati in posizione interrata, in contiguità o integrata nel volume di altri edifici e costruiti con materiali consoni all'ambiente circostante, è comunque subordinata a concessione da parte del Comune il quale potrà non rilasciarla nel caso in cui tali edifici alterino le previsioni urbanistiche contenute nel P.G.T. e ne impediscano l'attuazione.

L'Amministrazione Comunale curerà comunque che vengano edificati rispettando le zone di particolare pregio ambientale dettando norme sui materiali, forme ed ubicazione e decidendo se potranno derogare dalla distanza delle strade definita dalle norme del Piano delle Regole e dai regolamenti in vigore.

I progetti di opere da realizzare su aree interessate da elettrodotti, debbono risultare conformi a quanto stabilito dal D.P.R. N. 1062 del 21 giugno 1968.

- Impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione

Rientrano nell'ambito di applicazione della presente norma, se operanti nell'intervallo di frequenza tra 100 kHz e 300 GHz, i seguenti "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione": gli impianti per telefonia mobile, gli impianti fissi per radiodiffusione, le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici.

Ai sensi del comma 6 art. 8 della Legge n. 36 del 22.02.2001 "*Legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici, ed elettromagnetici*", "*I comuni possono adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici*".

In attesa dell'adozione di detto regolamento di settore, l'installazione dovrà essere condotta:

- assicurando il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti che, in assenza del regolamento di settore, può concretizzarsi esclusivamente attraverso il confronto tra i gestori e la Pubblica Amministrazione finalizzato all'individuazione delle aree idonee da destinare all'installazione dei nuovi impianti;
- rispettando le esigenze di copertura del servizio di telecomunicazione e radiotelevisione e assicurando l'interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio stesso, anche nel rispetto dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001;
- prevedendo la ubicazione e la condivisione delle infrastrutture di supporto (torri e tralicci) in caso di impianti a capo di diversi gestori che insistono fisicamente sulla stessa area.

Ai sensi del comma 8 dell'art. 4 della L.R. 11/2001 "*È comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni*".

Per ogni altra disposizione tecnica-progettuale di dettaglio si rimanda a quanto disposto dalla normativa vigente nell'ambito della quale si annovera:

- Decreto del Ministero dell'Ambiente n. 381 del 10.09.1998 “Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana”;
- Legge n. 36 del 22.02.2001 “Legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici, ed elettromagnetici”;
- Decreto Legislativo n. 259 del 1.08.2003 “Codice delle Comunicazioni”;
- D.P.C.M. 8 luglio 2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz”;
- Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001 “Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per la telecomunicazione e per la radiotelevisione”;
- Regolamento Regionale n. 6 del 19.11.2001 attuativo delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 14, all'art. 6, comma 4, all'art. 7, comma 12 e all'art. 10, comma 9 della L.R. n. 11/2001;
- Deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 del 11.12.2001 “Definizione dei criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. n. 11/2001”;
- Legge Regionale n. 4 del 6.03.2002, di modifica dell'art. 4 comma 8 e dell'art. 8 della L.R. n. 11/2001 e s.m.i.

L'ubicazione di tali impianti dovrà essere oggetto di uno studio specifico e di puntuali indagini di approfondimento.

Art. 17 – Aree per servizi di interesse sovracomunale

Sono aree destinate alla Sede della Comunità Montana del Sebino e al presidio dei Vigili del Fuoco o al servizio degli impianti sovracomunali.

Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento o ricostruzione di tali servizi devono attenersi alle disposizioni dell'art. 10 delle presenti norme.

Art. 18 – Rete Ecologica Comunale (R.E.C.)

Nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole sono indicati gli elementi costitutivi della rete ecologica di livello locale che integra le prescrizioni dettate per la pianificazione della rete ecologica di scala regionale (RER), di scala provinciale (REP). L'art.37 delle NTA del Piano delle Regole definisce i criteri per l'attuazione della rete ecologica nel caso di trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

La concreta realizzabilità della rete ecologica deve tenere conto di strumenti di indirizzo pratici quali per esempio “Tecniche e metodi per la realizzazione della rete ecologica regionale” dell'ERSAF, l'Allegato V alla Normativa del PTCP “REPERTORIO: PRATICHE E INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE” o il “Quaderno delle Opere Tipo di Ingegneria Naturalistica”. I progetti di rete ecologica che accompagnano le trasformazioni devono essere redatti a firma di tecnici professionisti competenti in materia quali ingegneri ambientali, agronomi o pianificatori ambientali. Il progetto di Rete Ecologica e la sua realizzazione avviene a scomputo degli standard di qualità.

Per la realizzazione di servizi pubblici, quali ad esempio parcheggi e infrastrutture viarie, è necessaria l'applicazione di accorgimenti tecnici che perseguano l'attuazione della rete ecologica come:

1. per le opere di mitigazione o compensazione ambientale è permesso il solo utilizzo di specie autoctone;

2. per la realizzazione di nuovi parcheggi o per la riqualificazione di quelli esistenti, è obbligatorio l'utilizzo di erbablock o similari nella realizzazione delle pavimentazioni al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo, utilizzando anche alberature autoctone ovunque questo sia fisicamente possibile;
3. per la manutenzione delle sponde dei corsi d'acqua appartenenti al R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) o individuati quali corridoi ecologici dalla REC, si utilizzino modalità desunte dal "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica";
4. in caso di riqualificazione della viabilità esistente o in previsione, è necessario prevedere opere di deframmentazione del tracciato con sottopassi per la piccola fauna, previa valutazione della presenza della medesima;
5. in caso di riqualificazione del verde pubblico è necessario prevedere l'implementazione ecologica dei luoghi attraverso nuove piantumazioni con il solo utilizzo di specie autoctone.

INDICE

| | |
|-----------------|---|
| Capo 1 | Disposizioni preliminari |
| Titolo 1 | Contenuti e definizioni |
| Art. 1 | Elaborati del piano |
| Art. 2 | Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale |
| Art. 3 | Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza |
| Art. 4 | Residenza sociale o pubblica |
| Art. 5 | Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi |
| | |
| Capo 2 | Disposizioni attuative e specifiche |
| Titolo 1 | Attuazione del Piano dei Servizi |
| Art. 6 | Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi |
| Art. 7 | Variante obbligatoria al Piano dei Servizi |
| Art. 8 | Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi |
| Art. 9 | Programma del Piano dei Servizi |
| Art. 10 | Costruzioni nelle aree a servizi |
| Titolo 2 | Disposizioni specifiche per i piani attuativi e gli ambiti di possibile trasformazione |
| Art. 11 | Dotazione di servizi nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione |
| Art. 11bis | Dotazione di servizi nei piani attuativi posti nella zona “A” - nuclei di antica formazione |
| Art. 12 | Monetizzazione di aree a standard nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione |
| Titolo 3 | Disposizioni specifiche diverse |
| Art. 13 | Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti nel tessuto urbano |
| Art. 14 | Gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano |
| Art. 14.bis | Individuazione aree per servizi di interesse pubblico destinati ad attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale. |
| Art. 15 | Aree per le attrezzature cimiteriali |
| Art. 16 | Aree per servizi tecnologici |
| Art. 17 | Aree per servizi di interesse sovracomunale |
| Art. 18 | Rete Ecologica Comunale |