

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
Variante 1/2015 approvata con D.C.C. n.2 del 12/03/2020

piano dei servizi
norme tecniche di attuazione

ps b

febbraio 2026

**IN ACCOGLIMENTO DEI PARERI ENTI
IN SEDE DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS**

variante n.2/2024 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

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari esine - bs

studio geologico - invarianza idraulica

geol. devid stain edolo - bs

rapporto preliminare

ing. marcella salvetti edolo - bs

aggiornamenti

aprile 2026

**il responsabile
del procedimento**
dott. paolo scelli

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

PIANO DEI SERVIZI

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITA'

Art. 1	Applicazione del piano dei servizi	pag.
Art. 2	Il Piano dei Servizi: contenuti e varianti	pag.
Art. 3	Aree per servizi pubblici.....	pag.
Art. 4	Ambiti di trasformazione per servizi (S)	pag.
Art. 5	Monetizzazione.....	pag.
Art. 6	I servizi sul territorio e nelle aree di trasformazione.....	pag. 1
Art. 7	Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi ed esame dell'impatto paesaggistico dei progetti	pag.
Art. 8	Rete ecologica comunale	pag.
Art. 9	Valutazione di incidenza (VIC)	pag.
Art. 10	Attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle aree urbane	pag. 4
Art. 11	Siti archeologici	pag.
Art. 12	Aree per le attrezzature cimiteriali	pag.
Art. 13	Zone destinate alla viabilità.....	pag.
Art. 14	Rispetto dei pozzi e delle sorgenti captate	pag.
Art. 15	Attrezzature ed impianti tecnologici e distributivi	pag.

Legenda

Aaaaa integrazioni in recepimento osservazioni ASSOGGETTABILITA' alla VAS

Aaaaa eliminazioni in recepimento osservazioni ASSOGGETTABILITA' alla VAS

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

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

E' sempre ammessa la realizzazione nel sottosuolo di aree per lo sport, spazi liberi collettivi ed altre attrezzature di interesse pubblico a destinazione diversa rispetto all'uso in superficie (ad es. parcheggi interrati).

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

- la fattibilità geologica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio geologico allegato al PGT;
- la compatibilità acustica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio acustico allegato al PGT.
- la realizzazione di adeguate fasce di rispetto, da definire con l'ASL, nel caso di interventi su lotti prospicienti zone a diversa destinazione urbanistica non compatibile con 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, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario, del rispetto delle distanze da eventuali allevamenti zootecnici come definiti in specifico articolo delle NTA del Piano delle Regole "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.
- 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;
- la verifica (per la nuova edificazione) dei campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti eventualmente presenti nel contesto edificabile come da specifiche del D.M. 29 maggio 2008.
- 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);
- 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 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.
- 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 delle disposizioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana di Valle Camonica approvato con DGR 7552 del 18/12/2017;** la presenza o meno di bosco, allo "stato di fatto", 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 compensazione delle eventuali quote di vigneto espantate.
- 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 eventuali aree industriali dismesse individuate come aree edificabili per servizi pubblici che prevedano la permanenza di persone si dovrà effettuare, 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.;

Per le aree edificabili 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:

- "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;
- per tutti i canali artificiali di proprietà privata siano essi canali artificiali ad uso irrigazione siano essi canali destinati ad altro uso (industriale, idroelettrico, 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".

Si precisa inoltre che, ai sensi dell'art.6 comma 2 lettera B della D.G.R. n.8/5018 e s.i.m, tutti gli edifici di proprietà pubblica con superficie superiore a mq 1.000,00 devono essere dotati di certificazione energetica.

Art.10 Attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle aree urbane

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

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

Q max.....	40%
P1 alberato min	30% slp
H max	9,00 m
dal calcolo dell'altezza risultano esclusi gli eventuali volumi tecnici o tecnico-funzionali.	
Ds min	5,00 m
salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade	
Dc min	5,00 m
Df min	10,0 m

Oltre alle aree a parcheggio sopra specificate dovranno essere individuate aree specifiche attrezzate per la sosta delle biciclette tali da contenere n.2 biciclette/5 alunni. Per le attrezzature per l'istruzione individuate all'interno dei Nuclei di antica formazione, ogni intervento dovrà rispettare le Norme Tecniche di Attuazione specifiche del Piano delle Regole.

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

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

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

Q max.....	40%
Q max per RSA, RSD e assimilabili.....	60%
P1 alberato min	30% slp
H max	m 8,50
H max per RSA.....	m 12,00
dal calcolo dell'altezza risultano esclusi gli eventuali volumi tecnici o tecnico-funzionali.	
Ds min	5,00 m
salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade	
Dc min	5,00 m
Df min	10,0 m

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

Le attrezzature di interesse comune comprendono:

- 1) **Le attrezzature per servizi religiosi e gli edifici per il culto** sono destinate alla realizzazione di servizi di tipo religioso, oratori, chiese, conventi, canoniche, attrezzature

ricreative e sportive annesse a circoli religiosi e oratoriali, cappelle, chiese ed edicole di montagna e campagna etc.

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

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

Uf max	2,00 mq/mq
P1 alberato min	30% slp
H max	12,00 m
dal calcolo dell'altezza risultano esclusi gli eventuali volumi tecnici o tecnico-funzionali (es. campanili)	
Ds min	5,00 m
salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade	
Dc min	5,00 m
Df min	10,0 m

La realizzazione delle attrezzature di tipo religioso avviene inoltre nel rispetto di quanto previsto dagli artt.70-71-72-73 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'art.52 comma 3bis della medesima Legge.

All'interno dell'area per servizi religiosi di S.Lorenzo, utilizzata anche per pubbliche manifestazioni, è ammessa la realizzazione di un locale attrezzato per servizi igienici aperti al pubblico nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Sc max	20,00 mq
H max	3,00 m
Ds min	5,00 m
salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade	
Dc min	5,00 m
Df min	10,0 m

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

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

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

Q max	2,50%
P1 min	n.1 posto auto/2mq Sc
H max	4,50 m

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

c) spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport:

1) **Verde pubblico:** sono le aree destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e dei parchi di quartiere.

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

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

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

Q max..... 2,5%

H maxm 4,50

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

Per ogni intervento di nuova edificazione e/o trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti che comportano un incremento del carico insediativo, devono essere riservati spazi a verde quale opera di urbanizzazione primaria come da tabella di riferimento sotto riportata

TABELLA DI RIFERIMENTO:

TIPOLOGIE EDIFICATORIE	CESSIONE - REALIZZAZIONE
Residenza	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A P.A. – P.I.I. ecc: 1-cessione e realizzazione di V1 come da schede degli A.D.T.. E' ammessa la monetizzazione totale o parziale. AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO A.R.C.-A.P.C.: 1-cessione di V1 minimo mq 8,00/abitante (150 mc). E' ammessa la monetizzazione parziale e totale esclusivamente quando le aree V1 non sono individuate nel PdS e nei casi previsti dal presente articolo. AMBITI CONSOLIDATI – NUOVA EDIFICAZIONE/AMPLIAMENTO/CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: 1-cessione di V1 di uso pubblico minimo mq 3,00/abitante (150 mc). E' ammessa la monetizzazione parziale e totale esclusivamente nei casi previsti dall'art.5.
Attività direzionali, studi professionali, uffici	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A P.A. – P.I.I. ecc: 1-cessione e realizzazione di V1 come da schede degli A.D.T.. E' ammessa la monetizzazione parziale o totale. AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO A.R.C.-A.P.C.: 1-cessione di V1 minimo mq 3,00/abitante (150 mc). E' ammessa la monetizzazione parziale e totale. AMBITI CONSOLIDATI – NUOVA EDIFICAZIONE/AMPLIAMENTO/CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

	1-cessione di V1 di uso pubblico minimo mq 3,00/abitante (150 mc). E' ammessa la monetizzazione parziale e totale esclusivamente nei casi previsti dall'art.5.
Esercizi commerciali	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A P.A. – P.I.I. ecc: 1-cessione e realizzazione di V1 come da schede degli A.D.T.. E' ammessa la monetizzazione parziale o totale. 2-realizzazione di verde pertinenziale in quantità non inferiore a 15% Sf. AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO A.R.C.-A.P.C.: 1-cessione di V1 minimo mq 3,00/abitante (150 mc). E' ammessa la monetizzazione parziale e totale. 2-realizzazione di verde pertinenziale in quantità non inferiore a 15% Sf. AMBITI CONSOLIDATI – NUOVA EDIFICAZIONE/AMPLIAMENTO/CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: 1-cessione di V1 di uso pubblico minimo mq 3,00/abitante (150 mc). E' ammessa la monetizzazione parziale e totale esclusivamente nei casi previsti dall'art.5 . 2-realizzazione di verde pertinenziale in quantità non inferiore a 15% Sf.
Attività commerciali all'ingrosso, attività artigianali ed industriali, magazzini e depositi	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A P.A. – P.I.I. ecc: 1-cessione e realizzazione di V1 come da schede degli A.D.T.. E' ammessa la monetizzazione parziale o totale. 2-realizzazione verde pertinenziale in quantità non inferiore a 15%Sf. AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO A.R.C.-A.P.C.: 1-cessione di V1 minimo mq 0,05/mq Sf. E' ammessa la monetizzazione parziale e totale. 2-realizzazione di verde pertinenziale in quantità non inferiore a 15% Sf. AMBITI CONSOLIDATI – NUOVA EDIFICAZIONE/AMPLIAMENTO/CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: 1-cessione di V1 di uso pubblico min 0,05 mq/mq Sf. E' ammessa la monetizzazione parziale e totale esclusivamente nei casi previsti dall'art.5 . 2-realizzazione di verde pertinenziale in quantità non inferiore a 15% Sf
Cinema, teatri, impianti sportivi da spettacolo	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A P.A. – P.I.I. ecc: 1-cessione e realizzazione di V1 come da schede degli A.D.T.. E' ammessa la monetizzazione parziale o totale. AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO A.R.C.-A.P.C.: 1-cessione di V1 minimo mq 3,00/150 mc. E' ammessa la monetizzazione parziale e totale. AMBITI CONSOLIDATI – NUOVA EDIFICAZIONE/AMPLIAMENTO/CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: 1-cessione di V1 di uso pubblico minimo mq 3,00/150 mc. E' ammessa la monetizzazione parziale e totale esclusivamente nei casi previsti dall'art.5 .
Attività ricettive in genere, alberghiere, agrituristiche	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A P.A. – P.I.I. ecc: 1-cessione e realizzazione di V1 come da schede degli A.D.T.. E' ammessa la monetizzazione parziale o totale . AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO A.R.C.-A.P.C.: 1-cessione di V1 minimo mq 3,00/150 mc. E' ammessa la monetizzazione parziale e totale. AMBITI CONSOLIDATI – NUOVA EDIFICAZIONE/AMPLIAMENTO/CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: 1-cessione di V1 di uso pubblico minimo mq 3,00/150 mc. E' ammessa la monetizzazione parziale e totale.

Le superfici di cui sopra possono essere individuate su aree contigue a quelle oggetto di intervento purché funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione.

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

In corrispondenza delle aree individuate dal PdS come Verde Pubblico è sempre possibile individuare accessi alle proprietà pubbliche e private.

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

Uf per gli impianti coperti 0,5 mq/mq
Uf per gli impianti scoperti 0,8 mq/mq
H max m 14,00

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

d) **Parcheggi pubblici:** sono le aree destinate alla conservazione ed alla creazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico secondo le seguenti prescrizioni.

In queste zone sono consentite costruzioni che integrino la destinazione della zona e cioè chioschi, ristori, servizi igienici, caselli per la gestione delle aree di sosta, solo a carattere precario.

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

Q max 2,50%
H max m 4,50

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

Per tali aree a parcheggio:

- dovranno essere previsti accessi separati per i cicli ed i pedoni, evitando che la promiscuità dell'entrata/uscita possa costituire pericolo per gli utenti;
- dovranno essere attuate le indicazioni dell'art.3bis delle NTA del PdR (prevedendo filari urbani ed elementi arborei ombreggianti);
- sono da prevedere pavimentazioni drenanti.

Ai sensi dell'art.51 della L.R. 12/2005 e s.m.i. per ogni intervento di nuova edificazione e/o trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti che compi un incremento del carico insediativo, deve essere riservati spazi per la sosta dei veicoli come da tabella sotto riportata.

TABELLA DI RIFERIMENTO:

TIPOLOGIE EDIFICATORIE	CESSIONE - REALIZZAZIONE
------------------------	--------------------------

Residenza	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A P.A. – P.I.I. ecc: 1-cessione e realizzazione di P1 come da schede degli A.D.T.. Non è' ammessa la monetizzazione. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente. AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO A.R.C.-A.P.C.: 1-cessione di P1 minimo mq 12,00/150 mc. Non è ammessa la monetizzazione. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente AMBITI CONSOLIDATI – NUOVA EDIFICAZIONE/AMPLIAMENTO/CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: 1-cessione di P1 di uso pubblico minimo mq 12,00/150 mc. E' ammessa la monetizzazione parziale e totale esclusivamente nei casi previsti dall'art.5. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente. Per interventi che incrementano il numero delle unità abitative esistenti almeno un posto auto/unità abitativa.
Attività direzionali, studi professionali, uffici	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A P.A. – P.I.I. ecc: 1-cessione e realizzazione di P1 come da schede degli A.D.T.. Non è' ammessa la monetizzazione. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore a 0,05 mq/mq slp AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO A.R.C.-A.P.C.: 1-cessione di P1 minimo mq 8,00/150 mc. Non è ammessa la monetizzazione. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore a 0,05 mq/mq slp AMBITI CONSOLIDATI – NUOVA EDIFICAZIONE/AMPLIAMENTO/CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: 1-cessione di P1 di uso pubblico minimo mq 12,00/150 mc. E' ammessa la monetizzazione parziale e totale esclusivamente nei casi previsti dall'art.5. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore a 0,05 mq/mq slp
Esercizi commerciali	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A P.A. – P.I.I. ecc: 1-cessione e realizzazione di P1 come da schede degli A.D.T.. Non è ammessa la monetizzazione. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore al 100,0% slp di cui almeno il 50% di uso pubblico AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO A.R.C.-A.P.C.: 1-cessione di P1 minimo mq 12,00/150 mc. Non è ammessa la monetizzazione. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore al 100,0% slp di cui almeno il 50% di uso pubblico. AMBITI CONSOLIDATI RESIDENZIALI: 1-cessione di P1 minimo mq 12,00/150 mc. Non è ammessa la monetizzazione. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore al 75,0% slp di cui almeno il 50% di uso pubblico. Nel caso di cambi di destinazioni d'uso senza opere edilizie si applica il comma 3 dell'art.51 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Esclusivamente per le aree comprese all'interno del nucleo di antica formazione è ammessa la deroga all'individuazione delle aree a parcheggio pubblico a servizio delle attività commerciali: in sostituzione all'individuazione di tali aree l'Amministrazione Comunale può prevedere la monetizzazione anche totale.

	AMBITI CONSOLIDATI PRODUTTIVI: 1-cessione di P1 minimo mq 12,00/150 mc. Non è ammessa la monetizzazione. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore al 100,0% slp di cui almeno il 50% di uso pubblico. Nel caso di cambi di destinazioni d'uso senza opere edilizie si applica il comma 3 dell'art.51 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
Attività commerciali all'ingrosso, attività artigianali ed industriali, magazzini e depositi	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A P.A. – P.I.I. ecc: 1-cessione e realizzazione di P1 come da schede degli A.D.T.. Non è ammessa la monetizzazione. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore a 0,05 mq/mq Sf AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO A.R.C.-A.P.C.: 1-cessione di P1 min 0,05 mq/mq Sf. Non è ammessa la monetizzazione. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore a 0,05 mq/mq Sf AMBITI CONSOLIDATI – NUOVA EDIFICAZIONE/AMPLIAMENTO: 1-cessione di P1 di uso pubblico min 0,05 mq/mq Sf. Non è ammessa la monetizzazione. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore a 0,05 mq/mq Sf AMBITI CONSOLIDATI – CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: 1-cessione di P1 di uso pubblico min 0,05 mq/mq Sf.. E' ammessa la monetizzazione totale o parziale esclusivamente nei casi previsti dall'art.5 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore a 0,05 mq/mq Sf.
Cinema, teatri, impianti sportivi da spettacolo (da individuare il numero di p.a. maggiore tra le formule elencate)	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A P.A. – P.I.I. ecc: 1-cessione e realizzazione di P1 come da schede degli A.D.T.. Non è ammessa la monetizzazione. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore a 0,05 mq/mq slp AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO A.R.C.-A.P.C.: 1-cessione e realizzazione di P1 come da schede degli A.D.T.. Non è ammessa la monetizzazione. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore alla quantità maggiore tra le opzioni elencate: n.1 pa/12 mq slp n.1 pa/3 persone-pubblico ammesse nella struttura AMBITI CONSOLIDATI – NUOVA EDIFICAZIONE/AMPLIAMENTO/CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: 1-cessione di P1 di uso pubblico min 0,5 mq/mq slp. E' ammessa la monetizzazione parziale e totale esclusivamente nei casi previsti dall'art.5 . 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore alla quantità maggiore tra le opzioni elencate: n.1 pa/12 mq slp n.1 pa/3 persone-pubblico ammesse nella struttura
Attività ricettive in genere, alberghiere, agrituristiche	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A P.A. – P.I.I. ecc: 1-cessione e realizzazione di P1 come da schede degli A.D.T.. Non è ammessa la monetizzazione. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore a un posto macchina ogni camera o unità

	abitativa incrementati di una superficie pari a quella destinata ai servizi accessori connessi all'esercizio alberghiero (eventuale ristorante o attrezzature aperte al pubblico –SPA, Piscina etc). AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO A.R.C.-A.P.C.: 1-cessione di P1 minimo mq 15,00/150 mc. Non è ammessa la monetizzazione. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore a un posto macchina ogni camera o unità abitativa incrementati di una superficie pari a quella destinata ai servizi accessori connessi all'esercizio alberghiero (eventuale ristorante o attrezzature aperte al pubblico –SPA, Piscina etc). AMBITI CONSOLIDATI – NUOVA EDIFICAZIONE/AMPLIAMENTO/CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: 1-cessione di P1 di uso pubblico min 15,00 mq/150 mc. E' ammessa la monetizzazione parziale e totale esclusivamente nei casi previsti dall'art.5. 2-realizzazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente e comunque in quantità non inferiore a un posto macchina ogni camera o unità abitativa incrementati di una superficie pari a quella destinata ai servizi accessori connessi all'esercizio alberghiero (eventuale ristorante o attrezzature aperte al pubblico –SPA, Piscina etc).
--	---

Le superfici di cui sopra possono essere individuate su aree contigue a quelle oggetto di intervento purché funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione.

I parcheggi potranno essere realizzati con strutture multipiano ma dovranno essere totalmente interrati, mantenendo a verde la superficie di copertura che dovrà rispettare il piano di campagna attuale.

Qualora la cessione delle aree pubbliche sopra definite non risulti possibile o non risulti conveniente per l'Amministrazione pubblica in rapporto alla sua particolare collocazione, estensione o conformazione, è possibile prevedere la loro monetizzazione parziale o totale come da specifiche sopra riportate per ogni destinazione d'uso.

La monetizzazione non è ammissibile per le medie strutture di vendita.

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

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

In corrispondenza delle aree individuate dal PdS come Parcheggio è sempre possibile individuare accessi alle proprietà pubbliche e private.

Il tecnico
arch. claudio nodari

Berzo Inf., aprile 2026