

COMUNE DI ANGOLO TERME

Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOZIONE VARIANTE 1

deliberazione del C.C. n. 39 del 29 dicembre 2018

APPROVAZIONE VARIANTE 1

deliberazione del C.C. n. 12 del 23 marzo 2019

DOCUMENTO DI PIANO

VARIANTE 1

all. **dp.b**

titolo **Norme tecniche di attuazione**

data 23 marzo 2019

DISPOSIZIONI GENERALI	3
1. Principi.....	3
2. Contenuti.....	3
3. Ambito di applicazione e validità temporale	4
4. Edificabilità ed uso del suolo	4
5. Definizioni e parametri edificatori.....	4
6. Asservimento delle aree e trasferimento dei diritti edificatori	5
7. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini.....	5
8. Limite di arretramento degli edifici	6
9. Destinazioni d'uso	6
10. Mitigazioni e compensazioni ambientali	8
DOCUMENTO DI PIANO	12
11. Elementi costitutivi del Documento di piano.....	12
12. Deroghe.....	12
13. Tutela idrogeologica del territorio	12
14. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile	12
15. Vincoli	12
16. Esame paesaggistico dei progetti	13
17. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio	13
18. Riduzione del consumo del suolo e tutela delle aree agricole del sistema ambientale.....	13
19. Ambiti di Trasformazione	13
PIANO DEI SERVIZI.....	19
20. Elementi costitutivi del Piano dei servizi.....	19
21. Zona S1: aree per servizi pubblici.....	19
22. Zona S2: aree per attrezzature religiose	19
23. Zona S3: aree pubbliche per parchi e per impianti sportivi	19
24. Zona S4: parcheggi	19
25. Cimiteri	20
26. Attrezzature tecnologiche e distributive.....	20
27. Aree per la mobilità	20
28. Percorsi pedonali e ciclabili	21
29. Parcheggi pertinenziali.....	21
30. Varianti al Piano dei Servizi	21
31. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici	21
32. Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo	22
PIANO DELLE REGOLE.....	23
33. Elementi costitutivi del Piano delle regole.....	23
34. Articolazione del territorio comunale	23
35. Cambio di destinazione d'uso	23
36. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti	24
37. Tutela delle componenti del paesaggio storico e culturale.....	24
38. Aree a tutela di beni storico culturali	25
39. Piani attuativi	25
40. Piani attuativi vigenti	26
41. Nuclei di Antica Formazione (zona R1)	26
42. Gradi d'intervento:	28
43. Zone R2 : residenziali esistenti	31
44. Zone R3 : residenziali alla Cantoniera della Presolana.....	32
45. Zone R4 : residenziali a Dazze e Prave.....	32
46. Zone R5 : Colle Vareno	32
47. Zona T: turistico termale.....	33
48. Zona P: produttiva esistente	33
49. Aree verdi di rispetto	34
50. Esercizi commerciali di vicinato.....	34
51. Il sistema ambientale.....	34
52. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale.....	34

53. Edifici residenziali esistenti nel sistema ambientale	35
54. Edifici esistenti con altre destinazioni nel sistema ambientale	36
55. Edificazione nel sistema ambientale	37
56. Strutture accessorie nel sistema ambientale	38
57. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive	39
58. Distributori di carburante	39
59. Parco Locale di Interesse Sovracomunale Parco del Lago Moro	39
60. Zona Protezione Speciale Val di Scalve	40
61. Alberi monumentali individuati dal PTCP	40
62. Usi civici	41
63. Aree sciabili	41
64. Utilizzo di aree e costruzioni in contrasto con il PGT	41
NORME FINALI.....	42
65. Ambito di applicazione	42
66. Costruzioni accessorie.....	42
67. Recinzioni, muri di contenimento e sostegno	42
68. Prevenzione del rischio di esposizione al gas radon	43
69. Dimensione minima degli alloggi	43
70. Monetizzazione delle aree per servizi	43
GUIDA D'INTERVENTO SULL'EDILIZIA STORICA.....	44
71. Ambito di applicazione	44
72. Deroga.....	44
73. Finitura delle superfici murarie di facciata	44
74. Materiali lapidei per davanzali e soglie	45
75. Zoccolature	45
76. Isolamenti a cappotto	45
77. Impianti tecnologici	46
78. Finestre, vani, spalle, architravi	46
79. Serramenti	47
80. Inferriate	47
81. Porte, portoni, ingressi	48
82. Portici, androni, loggiati	48
83. Balconi	48
84. Scale esterne	49
85. Coperture degli edifici	49
86. Lucernari	50
87. Vetrine	50
88. Insegne	51
89. Segnaletica e toponomastica	52
90. Pavimentazione di cortili	52
91. Recinzioni all'interno dei centri storici.....	52
92. Disposizioni per gli edifici montani tradizionali	53
93. Criteri per l'ampliamento di edifici tradizionali isolati.....	53

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

NORME TECNICHE

DISPOSIZIONI GENERALI

1. Principi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio sono formate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale, regionale e delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

In particolare il Piano di Governo del Territorio ha come scopi principali:

- il contenimento del consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale;
- la caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all'agricoltura, ai servizi, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale;
- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, tutela dell'ambiente e del paesaggio, salvaguardia dei valori della memoria storica e dell'identità locale;
- la definizione della rete infrastrutturale;
- la perequazione urbanistica intesa come una ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri da sostenere per gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.

Il Piano di Governo del territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale, territoriale e urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

2. Contenuti

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il Documento di Piano
- il Piano dei Servizi
- il Piano delle Regole.

Le opere edilizie e le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione risulti necessaria l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo, debbono essere conformi alle prescrizioni del presente PGT.

Le definizioni e disposizioni di carattere generale contenute nelle norme del PGT si applicano nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi, nel Piano delle Regole e nei piani attuativi, nei Programmi Integrati d'Intervento, nei progetti connessi con le procedure relative allo Sportello Unico delle Imprese e nei permessi di costruire convenzionati.

3. Ambito di applicazione e validità temporale

Le norme del PGT si applicano a tutti gli interventi e a tutte le previsioni ricadenti nel territorio comunale che comportano una trasformazione urbanistica ed edilizia.

Le previsioni del Documento di piano relative agli Ambiti di trasformazione hanno validità di cinque anni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente Variante.

Decorso tale termine senza che sia avvenuta la stipula della convenzione per le aree comprese negli Ambiti di trasformazione si applicano le disposizioni previste dal Piano delle Regole per la zona A1.

Le previsioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non hanno termini di validità e sono sempre modificabili con le procedure previste dalla LR 12/2005.

Le norme del PGT sono automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e/o prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute normative statali e regionali.

La presenza di fabbricati e/o manufatti nella base cartografica del PGT non costituisce presupposto della loro legittimità.

In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:

- gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
- la tavola alla scala di maggior dettaglio;
- le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.

4. Edificabilità ed uso del suolo

Tutti gli interventi di trasformazione edificatoria del territorio sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere necessarie per allacciare l'area interessata ai pubblici servizi o all'impegno dei richiedenti di eseguire o completare tali opere ove siano inesistenti o carenti.

Le aree non edificate, anche se edificabili, non possono essere modificate, pavimentate, essere destinate a deposito anche temporaneo o parcheggio, in assenza di titoli abilitativi.

5. Definizioni e parametri edificatori

Si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi contenute nell'Allegato B del D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695.

Per le zone residenziali i parametri edificatori del PGT sono espressi in Superficie Lorda di Pavimento (SLP) che è la somma delle superfici dei singoli piani, inclusi i seminterrati ed i sottotetti, compresi entro il perimetro esterno delle murature, escludendo dal conteggio la parte di muratura perimetrale che supera lo spessore di cm 30.

Sono esclusi dal computo:

- i balconi e le terrazze;
- le logge ed i porticati aperti su almeno due lati nel limite del 20% della SLP realizzata (salvo quelli nei centri storici che concorrono interamente al calcolo della SLP); nel caso di superfici maggiori è inclusa nella SLP la sola parte eccedente suddetta percentuale;

- le scale comuni interne, gli ascensori con superficie fino a 18 mq per ogni vano scala e mq 6 per ogni ascensore; nel caso di superfici maggiori è inclusa nella SLP la sola parte eccedente;
- i locali o le loro parti completamente interrati e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non oltre m 0,80, misurato all'intradosso del solaio, purché con altezza interna netta non superiore a m 2,50;
- i soppalchi aperti nei soli fabbricati residenziali;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o inferiore a m 1,80; concorrono interamente al calcolo della SLP i sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare, che costituiscono superficie utile e che presentano i requisiti dei locali abitabili;
- le autorimesse completamente interrate;
- le strutture accessorie (gazebo, pergolati, ecc.) di superficie massima di mq 15;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite nella specifica norma regionale.

Dalla SLP realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici che abbiano volumetricamente impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi. Quando sia realizzata la SLP corrispondente a una determinata superficie, questa superficie costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo dell'edificabilità.

La conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficiale (mq/mq) si esegue assumendo che a 50 mq di SLP corrispondano 150 mc.

6. Asservimento delle aree e trasferimento dei diritti edificatori

Dalla SLP realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella di edifici eventualmente già esistenti e/o che, con precedenti atti autorizzativi, abbiano asservito l'area.

L'area che ha determinato la SLP utilizzata è asservita a essa e ne costituisce area di pertinenza.

Si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo la data di adozione del PGT né dalla sua proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né gravate da asservimento volumetrico.

Il trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e contigui (anche se separati da spazi pubblici) per i quali lo strumento urbanistico generale detti una disciplina omogenea, potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, che richiederà la trascrizione del vincolo di "asservimento volumetrico", a cura e spese del proprietario.

Il trasferimento di diritti edificatori non è ammesso negli ambiti agricoli.

7. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini

La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10.

La distanza minima dei fabbricati fuori terra dalle strade è di 5,00 m salvo maggiori distanze stabilite dal Codice della Strada all'esterno del perimetro del centro abitato e salvo maggiori distanze prescritte dal piano.

Per le nuove costruzioni le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche (escluse quelle a fondo cieco) destinate al traffico dei veicoli devono essere pari alla larghezza della strada aumentata, per ciascun lato, di:

- 5,00 m , per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- 7,50 m per lato, per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 m;
- 10,00 m per lato, per strade di larghezza superiore a 15 m.

Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea o a mezza costa, i fossi anche se intubati, gli spazi pubblici e/o di uso pubblico (parcheggi, aiuole, marciapiedi, piste ciclabili, ecc.).

La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà e delle zone destinate a servizi pubblici, per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamenti, deve essere pari ad almeno 5,00 m.

Al fine del calcolo della distanza dai confini non si considerano:

- le costruzioni completamente interrate;
- le scale aperte e i vani ascensori per il superamento delle barriere architettoniche che dovranno comunque rispettare la distanza minima di m. 3,00 dal confine;
- pergolati e gazebo che dovranno comunque rispettare la distanza minima di m. 3,00 dal confine, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante.
- i balconi, gli sporti e gli aggetti fino a m 1,50 di sporgenza.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche. In presenza di accordo sottoscritto e registrato fra i proprietari è ammessa l'edificazione a confine o la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà. Le distanze minime sono da applicarsi anche in caso di soprizzo.

8. Limite di arretramento degli edifici

Il piano individua con apposito segno grafico il limite di arretramento degli edifici dalle sedi viarie: entro tale limite non possono essere collocati fabbricati fuori terra.

9. Destinazioni d'uso

Le destinazioni individuate dalla presenti norme in accordo con l'articolo 23-ter del DPR 380/2001 sono:

- residenziale
- turistico, ricettiva
- produttiva
- terziaria, direzionale

- commerciale
- agricola.

La destinazione d'uso RESIDENZIALE comprende l'abitazione civile e la residenza collettiva e la residenza turistica.

Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non siano incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e per incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta.

Le attività ammesse sono le seguenti:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
- le attività previste dalla funzione principale terziaria;
- le attività previste dalla destinazione turistica;
- i laboratori artigianali, i magazzini e i depositi con SLP non superiore a 200 mq.

La destinazione d'uso TURISTICA, RICETTIVA comprende le strutture ricettive alberghiere e non alberghiere.

Le strutture ricettive alberghiere si distinguono in alberghi o hotel; residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.

Le strutture ricettive non alberghiere si distinguono in case per ferie; ostelli per la gioventù; foresterie lombarde; locande; case e appartamenti per vacanze; bed & breakfast.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- la residenza esclusivamente per i titolari e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
- attività sportive, ricreative, termali, per il benessere.

La destinazione d'uso PRODUTTIVA comprende le attività artigianali, industriali e di deposito e logistica.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 400 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago.

La destinazione d'uso TERZIARIA, DIREZIONALE comprende gli uffici, le attività direzionali, gli studi professionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni (con SLP non superiore a 150 mq e con esclusione dei servizi per il

culto), le attività per il tempo libero, per la salute, per il benessere e lo sport, le attività finanziarie e assicurative, i pubblici esercizi.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 mq;
- i laboratori artigianali, i magazzini e i depositi con SLP non superiore a 200 mq.

La destinazione d'uso COMMERCIALE comprende le attività destinate al commercio e alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività terziarie;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i magazzini ed i depositi;
- i laboratori artigianali fino a 200 mq di SLP.

La destinazione AGRICOLA comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento, alla silvicoltura e comprende le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari all'attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili con esclusione dei campi fotovoltaici al suolo di potenza superiore a 20 kW, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono specificati dal Piano dei Servizi e comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi tecnologici, i servizi cimiteriali e gli altri servizi di utilità pubblica.

10. Mitigazioni e compensazioni ambientali

Negli interventi previsti dal PGT dovranno essere applicate le misure di mitigazione e compensazione ambientale individuate nello Studio di Incidenza (parere Provincia di Brescia in data 9 ottobre 2018) allegato al PGT e sintetizzate di seguito:

Tabella n. 32 MISURE DI MITIGAZIONE

Eliminare il possibile disturbo alla fauna durante le attività di cantiere e di esercizio	<p>Le principali cause di disturbo alla fauna sono connesse in prevalenza alle attività realizzate durante il periodo riproduttivo della maggior parte delle specie presenti, ed in particolare dell'avifauna. È pertanto opportuno per quanto riguarda gli interventi per i quali è stata individuata un'interferenza significativa (P49, P50 e P81):</p> <ul style="list-style-type: none">– inibire i lavori di entità significativa nel periodo primaverile (aprile – giugno);– realizzare siepi e filari come barriera, in modo tale da limitare il disturbo durante la fase di utilizzo dei parcheggi.
---	---

Interventi a tutela e conservazione dell'avifauna e dei chiroteri	<p>Negli interventi di costruzione o di rifacimento dei tetti in zone ricadenti in elementi di primo livello della rete ecologica regionale è necessario che non venga completamente occluso lo spazio fra la prima fila di elementi del tetto e il canale di gronda per consentire l'accesso a passeriformi o chiroteri (salvo specifiche esigenze da dimostrarsi in sede di presentazione del progetto). L'eventuale preclusione all'ingresso da parte altre specie e di animali di grosse dimensioni può essere ottenuta riducendo le dimensioni dell'accesso con listelli di legno o metallo disposti orizzontalmente.</p> <p>La ristrutturazione di tetti ed edifici dovrà essere effettuata previa valutazione della presenza di colonie riproduttive o svernanti di pipistrelli. In caso di presenza di colonie svernanti le attività di ristrutturazione dovranno essere svolte al di fuori del periodo novembre – marzo e comunque in assenza di individui svernanti. In caso di presenza di colonie riproduttive le attività dovranno essere svolte al di fuori del periodo aprile – ottobre e comunque in assenza di chiroteri.</p> <p>Analogamente la ristrutturazione di edifici, in particolar modo di porticati, di facciate e di tetti, dovrà essere effettuata fra ottobre e marzo in caso di presenza di nidi di Irudinidi o Apodiformi (rondini, balestrucci, rondoni ecc).</p>
Limitare le collisioni dell'avifauna con gli edifici	<p>Onde ridurre al minimo l'impatto dell'avifauna con le vetrate degli edifici è necessario che in fase progettuale si preveda, nei punti più esposti e per le vetrate di maggiore estensione per tutti gli interventi di ristrutturazione o realizzazione di nuovi edifici, l'utilizzo di vetri a bassa trasparenza e con basso potere riflettente o di vetri colorati o provvisti di doghe.</p>
Limitare l'inquinamento luminoso e gli effetti negativi sulla fauna	<p>inibizione delle attività di cantiere durante le ore notturne.</p> <p>Realizzazione di impianti di illuminazione pubblica nel rispetto della LR 31/2015.</p>
Impedire la diffusione di specie vegetali esotiche negli habitat dei siti RN2000	<p>Si devono attuare i seguenti accorgimenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> – le piante messe a dimora per la realizzazione di siepi e filari dovranno tutte appartenere a specie autoctone, meglio se di origine certificata sul territorio regionale, nonché essere ecologicamente idonee al sito d'impianto; – per eventuali inerbimenti, impiegare miscugli certificati come autoctoni (ad esempio, fiorume di origine locale); – durante la fase di cantiere e nella stagione vegetativa successiva, monitorare l'eventuale diffusione di specie esotiche vegetali di tipo invasivo riportate nella Lista Nera della LR 10/2008 (v. Allegato E della DGR VIII/7736/2008), nonché le “specie esotiche a carattere infestante, dannose per la conservazione della biodiversità” di cui all'articolo 50, comma 5, della LR 31/2008 (v. Allegato B del RR 5/2007) e in particolar modo quelle di interesse unionale sulla base del d.lgs. 230/2017 (elenchi riportati nei Regolamenti di Esecuzione 2016/1141/UE e 2017/1263/UE); nel caso di accertata presenza, provvedere ad una immediata eradicazione delle specie. <p>Alcuni di questi aspetti risultano opportuni anche per il contenimento degli effetti sulla fauna.</p>

Per ridurre al minimo le possibilità di disturbo della fauna è opportuno che le attività di cantierizzazione principali, nelle aree in cui è stata individuata un'interferenza significativa (P49, P50 e P81), vengano attuate al di fuori del periodo riproduttivo delle specie di uccelli che frequentano le aree boschive e prative prossime ai siti di intervento. Le attività devono essere programmate al di fuori del periodo aprile – giugno.

In tali aree è inoltre opportuno prevedere la realizzazione di siepi e filari marginali in grado di limitare il disturbo e favorire la conservazione delle caratteristiche ambientale delle stesse.

Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di siepi e filari le piante messe a dimora dovranno tutte appartenere a specie autoctone, meglio se di origine certificata sul territorio regionale.

Molte specie di chirotteri e alcune specie di uccelli (passeri, rondini, balestrucci, ecc.) sono soliti utilizzare le abitazioni inserite in un contesto rurale o urbano come luogo di rifugio e/o riproduzione. Le aree maggiormente sfruttate sono il tetto, il sottotetto e i solai, le facciate esterne e i porticati.

Gli interventi di ristrutturazione delle abitazioni possono compromettere la conservazione o la sopravvivenza di queste specie. Sono pertanto opportuni alcuni accorgimenti da rispettare in funzione del tipo di intervento:

- per la salvaguardia dei chirotteri negli interventi di costruzione o di rifacimento dei tetti, è necessario (salvo specifiche esigenze da dimostrarsi in sede di presentazione del progetto) che non venga completamente occluso lo spazio fra la prima fila di elementi e il canale di gronda, per consentire l'accesso sia ai passeriformi, che utilizzano questa porzione dei tetti per nidificare, sia ai chirotteri, che vi trovano rifugio. L'eventuale preclusione all'ingresso nel sottotetto da parte di altre specie e animali di grosse dimensioni può essere ottenuta riducendo le dimensioni dell'accesso con listelli di legno o metallo disposti orizzontalmente, che garantiscano il mantenimento di spazi sufficienti al passaggio di animali di piccole dimensioni;
- per la salvaguardia dei chirotteri è inoltre necessaria, in tutto il territorio comunale, una valutazione a priori della presenza di colonie riproduttive o svernanti di pipistrelli, che consenta di pianificare la ristrutturazione di tetti ed edifici in periodi che non abbiano impatto sulla conservazione delle specie. In caso di presenza di colonie svernanti le attività di ristrutturazione dovranno essere svolte al di fuori del periodo novembre – marzo e comunque in assenza di individui svernanti. In caso di presenza di colonie riproduttive le attività dovranno essere svolte al di fuori del periodo aprile – ottobre e comunque in assenza di chirotteri;
- la salvaguardia di Irudinidi (rondini e balestrucci) e Apodiformi (rondoni) deve analogamente prevedere la valutazione preventiva della presenza di nidi sulle facciate, sotto i balconi o i cornicioni, all'interno di cavità o dei fori pontai, o sotto i porticati. In caso di presenza di nidi, gli interventi dovranno essere effettuati fra ottobre e marzo e comunque in assenza di individui al nido e dovranno essere messi in atto opportuni accorgimenti per garantire la possibilità di ulteriore nidificazione delle specie presenti.

Per la gestione degli interventi legati alla conservazione dei chirotteri posso essere prese come riferimento le indicazioni fornite nelle seguenti pubblicazioni “Linee guida per la conservazione dei chirotteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi” (Agnelli et al., 2008), “Guida alla tutela dei pipistrelli

negli edifici” (De Bernardi & Patriarca, 2003) e “Pipistrelli intorno a noi: una presenza “edificante”. Guida pratica alla risoluzione dei problemi di convivenza con i pipistrelli negli edifici.” (AA.VV., 2008).

In un’ottica di tutela della fauna invertebrata e dei chiroteri che frequentano le limitrofe ZPS ed aree contigue, è inoltre necessario che nelle aree urbane venga ridotto al minimo l’inquinamento luminoso, dovuto in prevalenza all’illuminazione pubblica. Nella realizzazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica o nell’ammodernamento di impianti esistenti i corpi illuminanti da posizionare lungo le vie dovranno pertanto rispettare le disposizioni della LR 31/2015, prevedendo l’utilizzo di lampade totalmente schermate, con vetro di protezione piano, che garantiscano l’illuminazione di un’area limitata e riducano fenomeni di diffusione e diffrazione della luce. La fonte di illuminazione dovrà inoltre essere tale da ridurre al minimo le possibilità attrattive per gli invertebrati: sono pertanto da preferire le lampade a vapori di sodio a bassa pressione o, in un’ottica di risparmio energetico, le moderne lampade a led. Onde evitare la possibile morte degli insetti eventualmente attratti dalle lampade è necessario che queste siano dotate di vetri di protezione e che siano previsti interventi di manutenzione e sostituzione in caso di rottura degli stessi. L’utilizzo di ampie vetrate negli edifici e soprattutto l’utilizzo di vetri a elevata trasparenza o riflettenti sono spesso una causa di collisione e morte per l’avifauna. È possibile ridurre al minimo questo impatto prevedendo in fase progettuale, per gli interventi di ristrutturazione o di realizzazione di nuovi edifici nelle aree ricadenti in elementi di primo livello della rete ecologica regionale, l’utilizzo di vetri a bassa trasparenza e con basso potere riflettente o di vetri colorati nei punti più esposti e per le vetrate di maggiore estensione (o protetti da doghe). A scopo progettuale possono essere prese come riferimento le indicazioni contenute nella pubblicazione “Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli” (Schmid H., Waldburger P. & Heynen D., 2008) e il sito internet <http://www.windowcollisions.info/>.

Per gli interventi di mitigazione si farà riferimento all'Allegato V: Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale del PTCP approvato con deliberazione Consiglio Provinciale n. 31 del 13 giugno 2014 e alle Linee guida per la valorizzazione delle funzioni di connessione ecologica dell'agricoltura in corrispondenza della RER lombarda pubblicate dall'Ente Regionale per i servizi all'Agricoltura e alle Foreste (ERSAF).

DOCUMENTO DI PIANO

11. Elementi costitutivi del Documento di piano

Sono elementi costitutivi del Documento di Piano le presenti norme tecniche e la tav. dp 11 "Tavola delle previsioni di piano" in scala 1:10.000 e le tavole non oggetto di variante del PGT vigente.

12. Deroghe

Le prescrizioni del piano sono derogabili nei casi previsti dall'articolo 40 della Legge Regionale n. 12/05 e dall'articolo 14 del DPR 380/2001.

13. Tutela idrogeologica del territorio

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alla norme contenute nella "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ai sensi della LR 12/2005.

Il Documento di Piano individua in conformità con la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

14. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile

Le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare i principi di invarianza idraulica e idrologica in conformità alle disposizioni dell'articolo 58 della LR 12/2005, al Regolamento Regionale n. 7 del 23/11/2017 e allo studio semplificato d'invarianza idraulico comunale.

15. Vincoli

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.

I vincoli gravanti sul territorio comunale, individuati in modo indicativo nelle tavole del PGT fermo restando che l'esatta consistenza dei vincoli è quella risultante dagli atti che li hanno istituiti e/o dalla reale situazione dei luoghi, sono i seguenti:

- vincoli relativi a beni ambientali e a beni storico-monumentali e culturali;
- vincoli di rispetto stradale;
- vincoli per elettrodotti;
- vincoli di rispetto cimiteriale;
- vincoli di rispetto idraulico;
- vincoli di rispetto degli impianti per le acque destinate al consumo umano;
- vincoli per aree sciabili;
- vincoli per usi civici.

16. Esame paesaggistico dei progetti

Tutti i progetti che modificano l'aspetto esteriore degli edifici e delle aree devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dalla "Carta di sensibilità paesaggistica" allegata al PGT.

17. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio

Nell'ambito della procedura di VAS si sono individuate le modalità di attuazione del monitoraggio. Si rimanda a tale documentazione per la ricorrenza del monitoraggio, degli indicatori di processo impiegati e delle modalità per la loro acquisizione.

18. Riduzione del consumo del suolo e tutela delle aree agricole del sistema ambientale

Il PGT ha la finalità di tutelare il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientale (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, regolazione climatica, riserva strategica per il futuro per assicurare la sovranità alimentare) e paesaggistica.

La Carta di consumo del suolo è lo strumento di riferimento per la verifica del consumo del suolo, rappresenta stato di fatto e diritto dei suoli individuando le superfici urbanizzate, le superfici urbanizzabili e il suolo libero.

19. Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione definendone il perimetro, le modalità d'attuazione, le destinazioni d'uso ammesse, i parametri edificatori (indici o superficie lorda di pavimento definita e altezza massima), le aree destinate a servizi pubblici localizzati o non localizzati e/o da monetizzare, le eventuali prescrizioni specifiche.

Gli ambiti di trasformazione si attuano tramite piano attuativo, anche suddivisi in stralci funzionali secondo le modalità di cui all'articolo 39 delle presenti NTA, ai sensi dell'articolo 12 della LR 12/2005 o, nei casi specificati dal PGT, tramite permesso di costruire convenzionato.

Negli ambiti di trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, che per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e i costi per la loro realizzazione: la SLP o la SC edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

Salvo diversa specificazione i parametri edificatori assegnati a ogni ambito comprendono gli eventuali edifici esistenti e confermati.

La dotazione di aree per servizi sarà determinata, in rapporto alle destinazioni d'uso, nella misura stabilita dal Piano dei Servizi (articolo 31 delle presenti NTA).

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata dal PGT e il rispetto dei principi insediativi, potranno, in sede di attuativa, subire variazioni nella loro collocazione e dimensione.

Per interesse pubblico è facoltà dell'Amministrazione procedere in ogni momento alla acquisizione delle aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, percorsi, ecc.) previste all'interno degli Ambiti di trasformazione secondo le modalità previste dalle norme vigenti in materia di opere pubbliche.

In caso di attuazione anticipata da parte dell'Amministrazione la successiva convenzione di attuazione dell'ambito dovrà prevedere la monetizzazione a carico degli operatori privati delle opere già realizzate; in tali casi le aree cedute anticipatamente per urbanizzazioni sono conteggiabili nella Superficie Territoriale ai fini del calcolo della capacità edificatoria.

E' ammessa l'attuazione degli Ambiti per stralci funzionali secondo le disposizioni contenute nell'articolo 39 delle presenti NTA.

In tutti gli Ambiti, salvo diversa specificazione, la superficie territoriale (ST) e la superficie lorda di pavimento (SLP) riportati nelle schede che seguono sono indicativi e saranno stabiliti al momento dell'attuazione sulla base del rilievo topografico dell'area e ai parametri edificatori assegnati.

E' prescritta, per ciascun Ambito di Trasformazione, l'applicazione delle misure di mitigazione richiamate dall'articolo 10 delle presenti NTA e individuate nello Studio di Incidenza (parere Provincia di Brescia in data 9 ottobre 2018) allegato al PGT.

Gli Ambiti di Trasformazione per i quali sia prevista l'attuazione tramite Piani Attuativi, qualora ritenuto necessario dall'ente gestore del sito, sono sottoposti a Valutazione d'Incidenza.

<i>Ambito AT 1</i>	<i>Mazzunno via S.Bartolomeo</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>piano attuativo</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 8.363</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,30 mq/mq SLP indicativa mq 2.509 altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 1.174 e sua successiva cessione gratuita; la quota residua della dotazione di servizi può essere monetizzata; il tracciato della nuova strada è indicativo</i>

<i>Ambito AT 2</i>	<i>via Baccoli</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>piano attuativo</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 2.931</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,30 mq/mq SLP indicativa massima mq 879 altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 508 e sua successiva cessione gratuita</i>

<i>Ambito AT 3</i>	<i>via Regina Elena</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>piano attuativo</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 3.611</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,35 mq/mq SLP indicativa massima mq 1.264, altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 806 e sua successiva cessione gratuita</i>
<i>prescrizioni</i>	<i>l'intervento è subordinato alle compensazioni previste dal Piano di Indirizzo Forestale</i>

<i>Ambito AT 4</i>	<i>viale delle Terme</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 1.874</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,30 mq/mq SLP indicativa massima mq 562 altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 198 e sua successiva cessione gratuita; la quota residua della dotazione di servizi potrà essere interamente monetizzata</i>

<i>Ambito AT 5</i>	<i>viale delle Terme - via Bregno</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>piano attuativo</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 3.555</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,35 mq/mq SLP indicativa massima mq 1.244, altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 226 e sua successiva cessione gratuita; la quota residua della dotazione di servizi è da monetizzare</i>

<i>Ambito AT 6</i>	<i>via Timo Bortolotti</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 2.032</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,60 mq/mq SLP indicativa massima mq 1.219, altezza massima m 6,80</i>

<i>aree per servizi</i>	<i>realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 199 e sua successiva cessione gratuita; la quota residua della dotazione di servizi è da monetizzare</i>
-------------------------	--

<i>Ambito AT 7</i>	<i>via Presolana</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 2.906</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,60 mq/mq SLP indicativa massima mq 1.744, altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>la quota di dotazione dei servizi può essere interamente monetizzata</i>

<i>Ambito AT 8</i>	<i>via Dante Alighieri</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 869</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,60 mq/mq SLP indicativa massima mq 521, altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>realizzazione di parcheggio pubblico non localizzato di mq 150 e sua successiva cessione gratuita; la quota residua della dotazione di servizi può essere monetizzare</i>

<i>Ambito AT 9</i>	<i>via S. Silvestro</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>piano attuativo</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 3.160</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,60 mq/mq SLP indicativa massima mq 1.896, altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>realizzazione presso l'area a margine della via S. Silvestro del tratto di competenza del percorso ciclo-pedonale di larghezza pari a m 1,5 e successiva sua cessione gratuita; la quota residua della dotazione di servizi può essere monetizzata.</i>

<i>Ambito AT 10</i>	<i>via Baccoli</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 1.130</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,60 mq/mq SLP indicativa massima mq 678, altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 157 e sua successiva cessione gratuita; la quota residua della dotazione di servizi è da monetizzare</i>

<i>Ambito AT 11</i>	<i>Via Lorenzetti</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 1.348</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,50 mq/mq SLP indicativa massima mq 674 altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>la dotazione di servizi è da monetizzare</i>
<i>prescrizioni</i>	<i>l'intervento è subordinato alle compensazioni previste dal Piano di Indirizzo Forestale</i>

<i>Ambito AT 12</i>	<i>via Terzano</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 1.653</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,50 mq/mq SLP indicativa massima mq 826,50, altezza massima m 6,80</i>

<i>Ambito AT 13</i>	<i>Anfurro - via S. Nazzaro</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 1.479</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,60 mq/mq SLP indicativa massima mq 887, altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>la dotazione di servizi è da monetizzare</i>
<i>prescrizioni</i>	<i>l'intervento è subordinato alle compensazioni previste dal Piano di Indirizzo Forestale</i>

<i>Ambito AT 14</i>	<i>via Salvo D'Acquisto</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>Piano attuativo</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 2.961</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,15 mq/mq SLP indicativa massima mq 467 altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>realizzazione di parcheggio pubblico non localizzato con superficie minima di mq 75 collocato a ridosso della via Provinciale (lato est) e sua successiva cessione gratuita; la quota residua della dotazione di servizi è da monetizzare</i>

<i>Ambito AT 15</i>	<i>via Bilighera</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>Piano attuativo</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 1.940</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,30 mq/mq SLP indicativa massima mq 762 altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>cessione delle aree e realizzazione dell'allargamento di via Bilighera; la dotazione di servizi residua è da monetizzare</i>