



## COMUNE DI NAVE

PROVINCIA DI BRESCIA  
REGIONE LOMBARDIA

**STUDIO URBANISTICO:**

dott. ing. Mauro Mancini  
con dott. arch. Laura Nodari

**VALUTAZIONE AMBIENTALE  
STRATEGICA:**

dott. Fulvio Bottarelli

**STUDIO GEOLOGICO**

dott. geol. Laura Ziliani

**SINDACO:**

Tiziano Bertoli

**SEGRETARIO:**

dott.ssa Marina Marinato

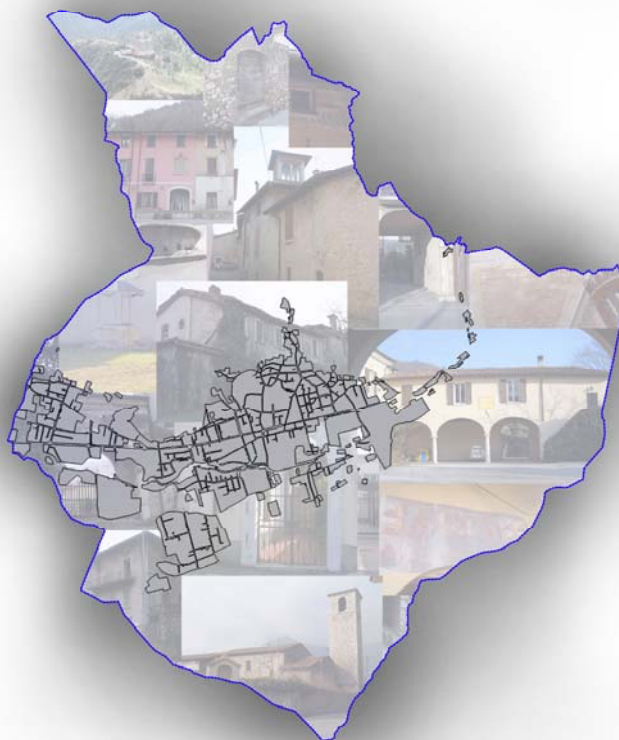
**RESP. DEL PROCEDIMENTO:**

dott. ing. Maurizio Abondio

ADOZIONE CON DELIBERAZIONE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40  
DEL 17/07/2012

APPROVAZIONE CON  
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO  
COMUNALE N° 2 DEL 5/01/2013

PUBBLICATO SUL BURL N° 20 DEL  
15/05/2013



# DOCUMENTO DI PIANO

## DdP B

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MAGGIO 2012



## INDICE GENERALE

Art. 1 - Principi	2
Art. 2 -Ambito di applicazione	2
Art. 3 -Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza	2
Art. 4 -Elaborati del Documento di Piano	3
Art. 5 -Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	4
Art. 6 - Definizioni e parametri	4
Art. 7 -Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.	9
Art. 8 -Direttive per il Piano dei Servizi	10
Art. 9 -Direttive per il Piano delle Regole	10
Art. 10 - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione (A.T.) e dei Programmi Integrati di Intervento (PII)	10
Art. 11 -Perequazione e compensazione urbanistica	10
Art. 12 -Criteri per la pianificazione attuativa	11
Art. 13 – Ambiti di trasformazione / Programmi integrati di intervento	11
Art. 14 -Criteri per la verifica dello sviluppo e modalità compensative	13
Art. 15 - Destinazioni urbanistiche e destinazioni d'uso	14
Art. 16 – Modifiche al Documento di Piano	14



## **Art. 1 - Principi**

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

- la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di massima riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale e rispettando il consumo di suolo decennale previsto dal P.T.C.P.
- la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli
- la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse
- la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico, archeologico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

## **Art. 2 -Ambito di applicazione**

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

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

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

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



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

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

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

Elaborati conoscitivi:

A A Relazione

A B Analisi del settore agricolo

A 01 - Inquadramento

A 02- Attività sovraordinata

A 03- Mosaico degli strumenti urbanistici

A 04- Ricognizione delle istanze dei cittadini

A 04.A- Elenco istanze dei cittadini

A 05.1- Vincoli e limitazioni – nord

A 05.2- Vincoli e limitazioni - sud

A 06- Stato di attuazione del PRG vigente: residenza, commerciale e produttivo

A 07- Vincoli stalle allevamenti intensivi

Elaborati prescrittivi:

DdP A – Relazione

DdP B - Norme tecniche di attuazione

DdP C – Schede degli Ambiti di possibile Trasformazione (A.T.)

DdP D – Schede dei Programmi Integrati di intervento

DdP 01.1 – Tavola di individuazione degli A.T. e dei P.I.I.

DdP 01.2 – Tavola di individuazione degli A.T. e dei P.I.I.

DdP 01.3 – Tavola di individuazione degli A.T. e dei P.I.I.

DdP 01.4 – Tavola di individuazione degli A.T. e dei P.I.I.

DdP 02 – Dimensionamento

DdP 03 – Tavola del Consumo di Suolo

DdP 04 – Determinazioni di Piano

Studio geologico redatto a cura della dott.ssa geol. Laura Ziliani:

Relazione

Tav. 1 nord – Carta di inquadramento geologico e geomorfologico – scala 1:5.000

Tav. 1 sud - Carta di inquadramento geologico e geomorfologico – scala 1:5.000

Tav. 2 Carta idrogeologica e del sistema idrografico – scala 1:10.000

Tav. 3 Carta della pericolosità sismica locale – scala 1:10.000

Tav. 4 Carta dei vincoli – scala 1:10.000

Tav. 5 Carta di sintesi – scala 1:10.000

Tav. 6 nord – Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano – scala 1:5.000

Tav. 6 sud - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano – scala 1:5.000



Tav. 7 Carta dei dissesti con legenda uniformata PAI – scala 1:10.000

Studio geologico redatto a cura della dott.ssa geol. Laura Ziliani

Attività di studio in materia di viabilità, traffico e mobilità del Comune di Nave redatto a cura del dott. ing. Mauro Rivadossi.

## **Art. 5 -Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio**

Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi dell'art. 2 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica a cui è demandata la definizione delle modalità e prescrizioni necessarie nel Regolamento Edilizio comunale.

## **Art. 6 - Definizioni e parametri**

1. Area edificabile o superficie fondiaria (Sf): per superficie fondiaria, alla quale si applica l'indice di densità fondiaria (If), si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale (St) con la detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Nel caso di intervento diretto, la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto effettiva, a cui applicare l'indice If. Nel caso di aree edificate, la Sf relativa agli edifici è quella di loro pertinenza così come risultante nel titolo abilitativo.
2. Altezza degli edifici: l'altezza di un edificio è riferita al piano di spiccato del terreno e l'intradosso del solaio di copertura e si verifica sull'altezza media di ogni singola facciata, riferita al terreno naturale originario pubblico o privato (quota stradale o marciapiede per le costruzioni previste fino ad una profondità di mt. 20,00 dalla strada pubblica esistente o indicata in un Piano attuativo vigente, o quota del terreno di campagna per le costruzioni previste ad una profondità maggiore).  
Dalla valutazione della media sono escluse le porzioni di facciata derivanti dalla realizzazione di scivoli di accesso ai box e di accesso ai box.  
I lucernari e abbaini di qualsiasi foggia e dimensione ed i vani tecnici, compresi i vani ascensore che fuoriescono dalla copertura dell'ultimo piano abitabile non concorrono alla media dell'altezza dell'edificio.  
Nel caso di edifici a destinazione produttiva e o terziaria l'altezza massima dell'edificio è misurata tra due piani orizzontali, passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti (quota strada purchè non oltre cm. 20 rispetto alla quota naturale del terreno) e l'intradosso dell'impalcato di copertura; nel caso di edifici con carro-ponte, la quota è quella della via di corsa del carro-ponte stesso.  
L'altezza massima degli edifici, compresi i volumi tecnici nel territorio comunale è fissata a m 16.00, fatte salve le norme specifiche di zona.  
Si considerano suscettibili di essere utilizzati a fini abitativi i sottotetti che abbiano un'altezza interna minima di m. 1,50 ed un'altezza media ponderale di mt 2,40.  
Dal calcolo dell'altezza sono escluse le sovrastrutture tecnologiche (volumi tecnici).  
Potrà essere ammesso il superamento delle sagome, di cui ai precedenti commi, solo per i volumi tecnici di limitata entità, purchè non superino mt 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in



base a norme legislative in materia, a partire dal intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

3. Volume: quantità virtuale: si ricava moltiplicando la SIp per un'altezza virtuale di m. 3 per piano.
4. Serre bioclimatiche: Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge, terrazze o portici, quando detti spazi chiusi siano finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Sono altresì considerate serre solari bioclimatiche nuove strutture completamente vetrate addossate ad edifici esistenti. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza ( $Q_0$ ) e quella dispersa in presenza ( $Q$ ) della serra. Deve essere verificato :  $(Q_0 - Q) / Q_0 > 25\%$ . Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI10344 e 10349. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiante (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. Le serre solari devono essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.
5. Verde profondo (VP) misurato in %: Riguarda la parte del lotto edificabile riservata alla piantumazione e pertanto non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra e vegetazione.  
La percentuale del lotto a verde profondo si intende al netto delle superfici pavimentate, i passaggi carrai e i parcheggi realizzati in herbablok verranno conteggiati al 50%, sono conteggiate come verde profondo anche pavimentazioni manti erbosi anche sintetici che garantiscano comunque la permeabilità del terreno.
6. Potenzialità edificatoria delle aree: gli indici riportati nelle norme sono sempre indici massimi. La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle Norme Tecniche di Attuazione, dal Regolamento Edilizio e per quanto incidente anche dal Regolamento d'Igiene.  
Nella determinazione della SIp realizzabile sul lotto dovrà essere detratta la SIp degli edifici esistenti.  
Per la determinazione del lotto edificabile si deve far riferimento a quanto desumibile dagli atti abilitativi. Quando venga realizzata la SIp corrispondente ad una determinata superficie, essa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio e resta vincolata alla successiva non edificazione. Pertanto tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamento o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della Superficie Fondiaria utile per nuovi interventi edilizi.
7. Distanze dai confini (dc): è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la linea di confine e la superficie coperta del fabbricato come definita dalle presenti norme, con esclusione dello sporto di gronda, balconi, e pensiline sino alla sporgenza di mt. 2,00, detto sporto, qualora di misura superiore, è conteggiato per intero.



Nel caso di sopraelevazione di fabbricato preesistente, a distanza inferiore dal confine a quella prevista dal vigente strumento urbanistico, non è applicabile la norma sulla distanza dal confine, ma varrà il principio della prevenzione di cui al Codice Civile.

È ammessa la deroga convenzionale (con atto registrato e trascritto) al rispetto della distanza dal confine, fermo restando il rispetto della distanza inderogabile di m.10,00 tra i fabbricati, previa sottoscrizione di atto di vincolo, col proprietario confinante, da presentare prima del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività.

Le costruzioni totalmente interrato possono essere realizzate a confine.

8. Distanze tra fabbricati (df): è la distanza minima misurata sul piano orizzontale e in modo ortogonale tra la superficie coperta del fabbricato preesistente e quella dell'edificio in progetto, misurata a qualsiasi quota altimetrica.

La distanza potrà comunque essere ridotta a zero allorché sul confine esista altro fabbricato e non venga superata l'estensione di questo, ovvero allorché i confinanti realizzino contemporaneamente edifici sul confine tra loro combacianti. Non sono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non supera i 2/3 della distanza tra le fronti considerate e, comunque, non siano, detti rientri, superiori a mt. 4,00. Due pareti si considerano prospettanti tra loro quando abbiano allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90°.

9. Distanza dalle strade (ds): è la distanza minima misurata sul piano orizzontale tra il limite esterno della viabilità esistente o di progetto, compresi i marciapiedi, le banchine laterali, i fossati di scarico, ecc., e la superficie coperta del nuovo fabbricato. Qualora vi siano fossati di scarico laterali alla strada, la distanza va determinata a partire dal confine con la proprietà pubblica o di uso pubblico (mezzeria della scolina).

Sono ammessi interventi su fabbricati esistenti qualora non determinino la riduzione della distanza verso la strada e si mantengano in linea con la distanza attuale del fabbricato alla data di adozione del presente PGT. Questi interventi comunque non dovranno contrastare con eventuali progetti di riordino della viabilità. Non determinano l'obbligo del rispetto, salva diversa specifica disposizione delle presenti Norme di Attuazione, le strade private, non gravate da servitù di uso pubblico.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

Le distanze minime indicate, per ciascuna Zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole del PdR, quelli indicati nell'art. 25, quelli stabiliti in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

10. Indice di densità fondiaria (misurato in mc/mq)(IF): è il rapporto tra il volume (V) massimo edificabile e la superficie fondiaria (SF) asservitavi. Detto indice si applica per il calcolo della volumetria realizzabile in sede di rilascio di singole concessioni. Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto dovrà essere detratto quello costituito da edifici preesistenti.

11. Indice di utilizzazione fondiaria (misurato in mq/mq.) (UF): è il rapporto fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento edilizio.

12. Rapporto di copertura (misurato in %) (Q): è il rapporto fra la superficie coperta o copribile dell'edificio (ottenuta mediante la proiezione a terra del piano maggiore e degli accessori come



autorimesse, ecc., anche se staccati dal corpo di fabbrica) e la superficie del lotto edificabile corrispondente, sopra il livello di campagna.

13. Superficie coperta (misurata in mq.)(SC) : La superficie coperta è determinata dalla proiezione sul piano di campagna delle parti costruite fuori terra e delimitate dal perimetro esterno delle murature o delle pilastrature, esempio portici aperti su tre lati, con esclusione delle parti aggettanti aperte (balconi, sporti di gronda, pensiline fino ad una massimo di mt. 2.00) che, qualora di misura superiore, vanno conteggiati per intero e con esclusione di portici di uso pubblico addossati all'edificio o di collegamento tra edifici distinti.

14. Superficie lorda di pavimento (misurata in mq) (Slp): somma di tutte le superfici coperte e le murature ai vari piani o soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo quando utilizzabili con presenza, anche discontinua, di persone.

Sono esclusi dal calcolo della SLP, le parti accessorie di edifici nei seguenti casi/condizioni:

1. i porticati assoggettati all'uso pubblico;
2. le superfici adibite ad autorimesse negli edifici residenziali poste in locali interrati o seminterrati, o al piano terra nella sagoma dell'edificio, e con altezza massima inferiore m 2,50 nel limite massimo del 30% della Slp edificabile;
3. i sottotetti con altezza media inferiore a m 1,70, e altezza massima al colmo di m 2,70; si precisa che negli Ambiti di trasformazione e nei PII è sempre vietato il recupero dei sottotetti;
4. i piani terra a pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;
5. i porticati, le logge e i balconi aperti su due lati
6. le logge e i balconi chiusi su tre lati con profondità sino a mt 1,50; in ogni caso portici e logge così come sopra definiti non contribuiscono al calcolo della Slp solo sino al 30% della Slp totale dell'intervento. Le eccedenze verranno conteggiate;
7. le superfici adibite a cantine, lavanderie, stenditoi, e ripostigli, a servizio della residenza; tali spazi dovranno essere localizzati in locali interrati o seminterrati; nei piani fuori terra sino ad un massimo del 10% della Slp disponibile realizzata sino a una superficie massima di mq 6,00; le eccedenze verranno conteggiate;
8. le serre o logge bio-climatiche addossate all'edificio utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva che dimostrino attraverso valutazioni energetiche la loro funzione di riduzione dei consumi di energia per il riscaldamento, la loro superficie non potrà superare il 15% della SLP insediabile;
9. le scale a servizio di due o più unità immobiliari fino a una larghezza massima di m 1,50 ed i pianerottoli fino ad una profondità massima di m 2,00; i pianerottoli di collegamento fra le rampe per una larghezza massima di m 2,00 se tali pianerottoli sono delimitati dai muri del vano scale; l'intero spessore delle murature perimetrali che confinano con l'esterno; i vuoti interni che non presentano superficie calpestabile; le eccedenze verranno conteggiate;
10. i locali fuori terra destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori) sino a una superficie massima di mq 5,00; le eccedenze verranno computate.

In ogni caso la somma delle superfici di cui ai punti 1-5-6-7-10 nonché delle autorimesse fuori terra non potrà superare il 60% della Slp totale dell'intervento; le eccedenze verranno computate.





15. Fasce di rispetto dalle strade  
Nella fascia di rispetto della strada è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere.  
Sono inoltre ammessi oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati, ai canali irrigui, alle strade ed ai parcheggi:
- a. i distributori di carburanti con i relativi accessori per il pronto soccorso immediato degli utenti della strada;
  - b. le cabine di distribuzione elettrica;
  - c. le normali recinzioni come precisato nell'art. 12 punto 3 e le siepi o le alberature a delimitazione del confine di proprietà;
  - d. le opere di sostegno del terreno a servizio di rilevati stradali la cui altezza media non superi i m. 1,50 e la massima i m. 2,00.
16. Urbanizzazione Primaria: insieme di servizi, aree e opere, che è necessario destinare, ai sensi dell'Art.44 della L.R.12/05, alle seguenti utilizzazioni:
- a) Sedi viarie: le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione;
  - b) Spazi di sosta o di parcheggio: gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, comprese le aree di manovra a servizio degli spazi di sosta e parcheggio;
  - c) Fognature: impianti tecnologici idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché gli impianti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione;
  - d) Rete idrica: gli impianti tecnologici per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie, nonché gli impianti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana;
  - e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefono: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché gli impianti tecnologici di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana;
  - f) Pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
  - g) Spazi di verde attrezzato: le aree pubbliche o di uso pubblico, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, da mantenere a verde con alberatura ed eventuali attrezzature;
  - h) Spazi attrezzati per contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.
17. Urbanizzazione secondaria: l'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'Art.44 della L.R.12/05, ed in particolare:
- a) asili nido e scuole materne;
  - b) scuole dell'obbligo, scuole secondarie superiori e relative attrezzature;
  - c) mercati di quartiere;
  - d) delegazioni comunali;
  - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - f) impianti sportivi di quartiere;
  - g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;



- h) aree verdi di quartiere;
- i) attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici PT, Protezione Civile, ecc.);
- j) cimiteri;
- k) presidi per la sicurezza pubblica.

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le aree o strutture per il trasporto urbano, gli impianti di depurazione, di trattamento e smaltimento dei rifiuti a livello comunale o sovracomunale.

18. **Cabine elettriche secondarie:** l'edificazione di nuove cabine elettriche non costituisce volume né superficie coperta, purché non venga modificata nel tempo la destinazione d'uso e a condizione che:
- venga richiesto il permesso di costruire;
  - vengano rispettate le distanze dai confini di proprietà privata;
  - che sia verificata la compatibilità ai fini della sicurezza stradale, qualora la localizzazione rientri nelle fasce di rispetto stradale.

### Art. 7 -Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. nella seguente tabella:

#### Piano strategico decennale

Abitanti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	935 st.
Volume teorico per abitante (stanza)	150 mc/ab.
Volume residenziale aggiuntivo massimo totale	140.200 mc
Slp per le attività commerciali e terziarie aggiuntiva massima totale	7.830 mq
Slp per le attività produttive massima totale	10.300 mq
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico = stanza	26,5 mq/ab.
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva secondaria insediata	20 mq/100 mq. S.l.p
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq di Slp produttiva terziaria e commerciale insediata	100 mq/100 mq. Slp terziario, ESV, MSV non aliment., attrezz. cult. 120 mq/100 mq. Slp MSV alimentare

#### Piano operativo quinquennale di validità del DdP

Abitanti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	468 st.
Slp e volume teorico per abitante (stanza)	150 mc/ab.
Volume residenziale aggiuntivo massima totale	70.100 mc
Slp per le attività commerciali e terziarie aggiuntiva massima totale	3.915 mq



Slp per le attività produttive massima totale	5.150 mq
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico = stanza (pari alla dotazione esistente al 2007)	26,5 mq/ab.
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva secondaria insediata	20 mq/100 mq. S.l.p
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva terziaria e commerciale insediata	100 mq/100 mq. Slp terziario, ESV, MSV non aliment., attrezz. cult.
	120 mq/100 mq. Slp MSV alimentare

### **Art. 8 -Direttive per il Piano dei Servizi**

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

- raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi,
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali,
- inoltre il Piano dei Servizi: individua un insieme di aree necessarie a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante come indicato all'art. 7, intendendo 1 abitante teorico = mc. 150 = 1 stanza.

### **Art. 9 -Direttive per il Piano delle Regole**

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

- contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione e di completamento della zona urbanizzata esistente,
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali (secondo quanto stabilito dal regolamento Edilizio).

### **Art. 10 - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione (A.T.) e dei Programmi Integrati di Intervento (PII)**

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica nelle tavole *DdP01 - Tavole di individuazione degli A.T.* e più dettagliatamente nelle schede *DdP C - Schede degli Ambiti di possibile Trasformazione (A.T.)* e *DdP D - Schede dei Programmi Integrati di intervento (PII)*, gli Ambiti di possibile trasformazione e i Programmi Integrati di intervento.

### **Art. 11 -Perequazione e compensazione urbanistica**

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

Tutti i proprietari degli immobili compresi in ogni singolo A.T. o comparto di P.I.I. ripartiscono i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di



urbanizzazione in proporzione alle aree di proprietà coinvolte. Laddove indicato nelle Schede degli A.T. e nelle schede dei PII, debbono altresì tributare a terzi i diritti edificatori in esse indicati a titolo di perequazione urbanistica.

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

## **Art. 12 -Criteri per la pianificazione attuativa**

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

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

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

E' fatto obbligo di allegare alla richiesta di attuazione degli Ambiti di Trasformazione la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

## **Art. 13 – Ambiti di trasformazione / Programmi integrati di intervento**

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

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

La realizzazione delle opere previste nel Piano dei Servizi, essendo connessa all'incremento del peso insediativo e pertanto all'aumento del fabbisogno di servizi pubblici indotto dalla nuova



popolazione, si attua attraverso la verifica del Piano Triennale delle Opere Pubbliche e dell'effettivo incremento di fabbisogno dato dallo sviluppo edilizio.

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

Gli ambiti di trasformazione interessano complessivamente una superficie territoriale pari a **72.224 m<sup>2</sup>** (previsione decennale).

L'attuazione degli Ambiti di trasformazione di tipo residenziale consente la realizzazione di un volume complessivo di **46.776 m<sup>3</sup>**, mentre per i PII sono previsti **66.500 m<sup>3</sup>**.

Si ipotizza, per il periodo di validità del Documento di Piano una trasformazione con funzioni residenziali pari al 50% negli ambiti di trasformazione residenziale (vedi art. 7).

A.T			INDICE TER..	SUP. TERR. DEL COMP.	CAPACITA' INSEDIATIVA						PEREQUAZIONE / COMPENSAZIONE	
					RESIDENZA					CO MM		
n°	denominazione	destinaz. prevalente		mq	LIBERA	EC	SOMMA	AB.	%		mq	mq
					mc	mc	mc	ab				
01	VIA APERTA	residenziale	0,55	7.452	4.099	0	4.099	27	8,76%	0		
02	VIA CASTAGNOTTA	produttivo PIP		14.740	0	0	0	0	0,00%	0	10.300	
03	VIA BRESCIA	residenziale	0,75	16.412	9.258	3.000	12.258	82	26,21%	0	0	
04	VIA PINETA	residenziale	conferma capacità insediativa PRG	1.328	1.100	0	1.100	7	2,35%	0	0	
05	VIA PAOLO VI	residenziale	conferma capacità insediativa PRG	3.931	3.000	750	3.750	25	8,02%		0	
06	VIA TRENTO	residenziale	1,00	5.861	5.861	0	5.861	39	12,53%	0	0	
07	VIA SAN CESARIO	residenziale	0,95	11.117	7.061	3.500	10.561	70	22,58%	0	0	
08	VIA MOIA	residenziale	0,54	1.493	800	0	800	5	1,71%			
09	VIA SANTA CHIARA	residenziale	0,72	5.543	4.000	0	4.000	27	8,55%	0	0	
10	VIA FUCINE	residenziale	1,00	4.347	4.347	0	4.347	29	9,29%	0	0	



												SP6.4.06 individuata nella tavola PdS 01.4 dell'estensione complessiva di mq 4.967 (vedi All. PdS D).
				72.224	39.526	7.250	46.776	312	100,00%	0	10.300	

P.I.I.			SUP. TERRIT. DEL COMP.	CAPACITA' INSEDIATIVA							PEREQUAZ. / COMPENSAZ.	
				RESIDENZA					COMM. ERC.	ARTIG. DI SERVIZ.		TOTAL E
n°	Denom.	destinaz. prevalente	mq	LIBERA	EC/EEP	SOMMA	ABIT.	%			mc	
1	AFIM	residenziale / commerciale	68.036	23.500	13.000	36.500	243	54,89%	13.500	0	50.000	Il PII01 deve riconoscere a terzi diritti edificatori per mc 5.000
2	FENOTTI COMINI	residenziale / artig. serviz. / commerciale	81.383	20.000	10.000	30.000	200	45,11%	10.000	10.000	50.000	
			149.419	43.500	23.000	66.500	443	100,00%	23.500	10.000	100.000	

#### Art. 14 - Criteri per la verifica dello sviluppo e modalità compensative

Al fine di garantire lo sviluppo della città, con riferimento alle trasformazioni di aree per nuovi scenari insediativi, si dovrà garantire il quadro complessivo delle potenzialità espresse dal dimensionamento del piano operativo quinquennale del P.G.T..

Il Consiglio Comunale è chiamato pertanto a verificare annualmente lo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche ed insediative previste dal P.G.T. ciò anche ai fini dell'eventuale reiterazione dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio. A partire dal 31.12.2013 e per gli anni a seguire entro il 31 dicembre di ogni anno il Consiglio Comunale verificherà lo stato di realizzazione delle previsioni indicando gli elementi quantitativi eventualmente necessari al riequilibrio del deficit insediativo derivante dalla mancata presentazione e approvazione dei piani attuativi inerenti gli ambiti di trasformazione. In relazione alle quantità deficitarie accertate potranno essere approvati piani attuativi contenenti nuove previsioni insediative che consentano il raggiungimento delle quantità contenute nel piano operativo quinquennale.



### **Art. 15 - Destinazioni urbanistiche e destinazioni d'uso**

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

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

Le vocazioni funzionali **produttive** riguardano le sole destinazioni artigianali/industriali; è ammessa la sola residenza per custodia nel limite del 20% della SIp del singolo lotto.

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

### **Art. 16 – Modifiche al Documento di Piano**

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

Non costituiscono variante inoltre la correzione di errori materiali contenuti nelle norme, nella cartografia o negli altri elaborati di Piano nonché l'interpretazione autentica e l'eventuale conseguente modificazione dei medesimi elaborati, finalizzata all'eliminazione di previsioni tra loro contrastanti a condizione che dagli atti ed elaborati del Piano sia desumibile la reale volontà dell'amministrazione.

Tali rettifiche sono definite ed approvate con deliberazione del Consiglio Comunale e acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.