



TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	3
CAPO 1 - PRINCIPI E NORME GENERALI.....	3
Art. 1 Principi e norme generali.....	3
Art. 2 Ambito di applicazione.....	3
Art. 3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza	3
Art. 4 Elaborati del Documento di Piano	4
Integrano le presenti norme, per quanto di competenza, le NTA del paesaggio (PR_P2) del Piano delle regole.....	5
Art. 5 Deroghe.....	5
Capo 2 - Sostenibilità del piano	6
Art. 6 Indicatori per la Valutazione Ambientale del P.G.T.	6
Art. 7 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio.....	6
Art. 8 Risparmio energetico	6
Art. 9 Sistema informativo territoriale	6
Titolo 2 - STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	8
Capo 1 – Documento di piano	8
Art. 10 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.	8
Art.11 Consumo di suolo complessivo del PGT	10
Capo 2 - DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE	11
Art.12 Direttive per il piano dei servizi	11
Art.13 Direttive per il piano delle regole	11
TITOLO 3 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.....	12
CAPO 1. DISCIPLINA GENERALE	12
Art. 14 Individuazione degli ambiti di trasformazione	12
Art. 15 Perequazione e compensazione urbanistica	12
Art. 16 Criteri per la pianificazione attuativa.....	12
CAPO 2 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	13
Art. 17 Campo di applicazione e classificazione	13
Art. 18 Piani Attuativi nei comparti di trasformazione.....	13
Art. 19 Ambito residenziale estensivo di trasformazione - C1	14
Art. 20 Ambito produttivo artigianale - industriale di trasformazione – D4	16
Art. 21 Ambito commerciale-direzionale di trasformazione – D5.....	18
Art. 22 Individuazione delle aree soggette a vincolo espropriativo	20
Art. 23 Realizzazione di verde di mitigazione ambientale e protezione acustica nella realizzazione di infrastrutture sovra-comunali e lungo il Fiume Mella.....	21



Art. 24 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	21
TITOLO 4 - ULTERIORI DISPOSIZIONI E RINVIO A NORME REGOLAMENTARI.....	22
CAPO 1 - PIANI DI SETTORE	22
Art. 25 Riferimenti	22
Art. 26 Rapporti con il PUGSS	22
Art. 27 Contenuti prescrittivi dei piani di settore.....	22
CAPO 2 - INCENTIVAZIONE	22
Art. 28 Premialità.....	22
CAPO 3 - DOTAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEI PIANI ATTUATIVI	22
Art. 29 Qualificazione dei servizi pubblici e di uso pubblico	22
Art. 30 Dotazione minima nei piani attuativi.....	23
CAPO 4 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITÀ E CONTRASTI	23
Art. 31 Prevalenza normativa	23
Art. 32 Rinvio ai principi informativi	23
Art. 33 Discordanza tra elaborati.....	23
Art. 34 Carattere prescrittivo del P.G.T.	24
Art. 35 P.G.T. e piani di settore.....	24
Art. 36 Attuazione differita del Documento di Piano	24
Art. 37 Varianti del Documento di Piano	24
TITOLO 5 - SCHEDE OPERATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	25
CAPO 1 - CONTENUTI ORIENTATIVI E PRESCRITTIVI.....	25
Art. 38 Obiettivi specifici e prescrittivi	25
Art. 39 Schedatura degli interventi.....	25
Art. 40 Monetizzazione.....	25
CAPO 2 - SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	25
Art. 41 Ambiti e comparti soggetti a trasformazione controllata	25
Art. 42 Attuazione del P.A. n. 8/ D1 – ex Ghiraf	26
Art. 43 Consumo di suolo degli ambiti di trasformazione	27

SCHEDE DEI COMPARTI



TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO 1 - PRINCIPI E NORME GENERALI

Art. 1 Principi e norme generali

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano regolano il governo del territorio del Comune di Castel Mella nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio in analisi.

In particolare il Piano di governo del territorio del Comune di Castel Mella ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;
- b. 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;
- c. la salvaguardia della memoria storica e delle emergenze ambientali attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico 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, risulti 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. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di governo del territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

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, Piano dei servizi o Piano delle regole).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; 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.

Art. 4 Elaborati del Documento di Piano

I seguenti elaborati, ai sensi dell'Art 3, costituiscono il Documento di piano:

DOCUMENTO DI PIANO

ELABORATI PRESCRITTIVI		
DP - P1	Norme Tecniche di Attuazione	
Allegato a DP - P1	Allegato schede ambiti di trasformazione	
DP - P2	Sistema della mobilità (ortofoto)	1: 5.000
DP - P3	Carta dei vincoli	1: 5.000
DP - P4	Consumo di suolo	1:5.000
DP - P5a	Previsioni di piano	1:10.000
DP - P5b	Previsioni di piano	1:5.000
DP - P5c	Previsioni di piano	1:2.000
DP - P5d	Previsioni di piano 1:2.000	1:2.000
DP - P5e	Previsioni di piano 1:2.000	1:2.000
DP - P5f	Previsioni di piano 1:2.000	1:2.000
DP - P5g	Previsioni di piano 1:2.000	1:2.000
DP - P6	Classi di sensibilità paesistica	1: 5.000
ELABORATI CONOSCITIVI		
DP - C7	Relazione illustrativa del Documento di Piano	
Allegato a DP - C7	Relazione del traffico e TPL	
Allegato a1 DP - C7	Accessibilità al trasporto pubblico locale (TPL)	1: 5.000
Allegato a2 DP - C7	Documentazione fotografica delle fermate del trasporto pubblico locale (TPL)	
Allegato b DP - C7	Relazione agronomica	
Allegato b1 DP - C7	Superficie Agricola Utilile (SAU) all'attuazione del PGT	1: 5.000
Allegato c DP - C7	Dati Censimento ISTAT 2001	
DP - C8	Relazione paesistica + Repertorio + Interventi tipo + Abaco fotografico	
DP - C9	Basi Dati Geografica di Sintesi	varie
DP - C10	Basi Dati Geografica CT10	varie
DP - C11	Basi Dati Siba Basi Dati Geografica della Pianura - Corine	varie
DP - C12	Mobilità esistente (ortofoto)	1:10.000
DP - C13	Mosaico dei piani	1: 25.000
DP - C14a	PRG vigente	1: 5.000
DP - C14b	PRG vigente	1: 2.000
DP - C14c	PRG vigente	1: 2.000
DP - C14d	PRG vigente	1: 2.000
DP - C14e	PRG vigente	1: 2.000
DP - C14f	PRG vigente	
DP - C15a	Proposte di inserimento - P.R.G.	1: 5.000
DP - C15b	Proposte di inserimento - P.G.T.	1: 5.000
DP - C16	Catasti storici	varie
DP - C17	Individuazione dei nuclei antichi	1: 5.000
DP - C18	Evoluzione sistema insediativo	1: 5.000
DP - C19	Assetto del tessuto urbano edificato - centro	1: 5.000



DP – C20	Estratto PTCP	
DP – C21a	Rete ecologica - Recepimento PTCP	1: 5.000
DP – C21b	Atlante dei rischi idrogeologici - Recepimento PTCP	1: 5.000
DP – C21c	Struttura di Piano - Recepimento PTCP	1: 5.000
DP – C22a	Carta Rilevanze Paesistiche	1: 5.000
DP – C22b	Carta Rilevanze Paesistiche	1: 2.000
DP – C22c	Carta Rilevanze Paesistiche	1: 2.000
DP – C22d	Carta Rilevanze Paesistiche	1: 2.000
DP – C22e	Carta Rilevanze Paesistiche	1: 2.000
DP – C22e	Carta Rilevanze Paesistiche	1: 2.000

DOCUMENTO DI PIANO – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

ELABORATI PRESCRITTIVI		
Tav. 7	Carta della pericolosità sismica locale	
Tav. 8	Carta dei vincoli e di sintesi	1: 10.000
Tav. 9	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano	
ELABORATI CONOSCITIVI		
Relazione	Relazione descrittiva e allegati (dati climatici, schede pedologiche, tavole fuori testo, schede geotecniche, schede fontanili, scheda pozzi, stratigrafie e analisi chimiche, indagine sismica)	
Tav. 1	Carta pedologica	1:10.000
Tav. 2	Carta litologica	1:10.000
Tav. 3	Carta geomorfologia	1:10.000
Tav. 4	Carta idrografica	1:10.000
Tav. 5	Carta idrogeologica e dei pozzi	1:10.000
Tav. 6	Sezioni idrogeologiche	

DOCUMENTO DI PIANO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

ELABORATI PRESCRITTIVI		
VAS 1	Rapporto ambientale	
ELABORATI CONOSCITIVI		
VAS 2	Criticità	1: 10.000
VAS 3	Proposta di Parco Agricolo	varie
VAS 4	Previsioni di Piano	1 : 5.000
VAS 5	Sintesi non tecnica	

Integrano le presenti norme, per quanto di competenza, le NTA del paesaggio (PR_P2) del Piano delle regole.

Art. 5 Deroghe

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal documento di piano, piano delle regole, piano dei servizi e dai piani attuativi.



La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

CAPO 2 - SOSTENIBILITÀ DEL PIANO

Art. 6 Indicatori per la Valutazione Ambientale del P.G.T.

Il Documento di piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.

Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo del Piano nelle tematiche ambientali e di modificare, se necessario, il piano anche in base alle nuove possibilità introdotte dalla L.R. 12/2005.

La funzione essenziale del monitoraggio è di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal Piano.

Il monitoraggio della VAS opera una sistematizzazione delle informazioni con la finalità di controllare l'attuazione delle previsioni di Piano, anche dal punto di vista della loro velocità e possibilità di attuazione.

Art. 7 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Gli interventi sottoposti alle presenti norme perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

Il Piano dei servizi, il Piano delle regole ed il Regolamento edilizio definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma. La previsione di nuovi insediamenti residenziali e produttivi dovrà prevedere modalità progettuali, realizzative e gestionali di qualità che possano essere di modello a tutte le iniziative edilizie sul territorio. Per ridurre l'impatto di questi interventi si dovrà porre particolare attenzione al grado di permeabilità del terreno che verrà liberato dall'edificazione, prevedere un'alta dotazione arborea e arbustiva, prevedere un corretto inserimento paesistico ambientale, ampie dotazioni di parcheggi anche scoperti.

Art. 8 Risparmio energetico

I nuovi insediamenti dovranno adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico. Per queste ultime il Regolamento edilizio dovrà dettare strumenti operativi efficaci che prevedano la realizzazione di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle facciate, l'introduzione di collettori solari per la produzione di acqua calda, il controllo delle temperature interne installando sistemi di termoregolazione locale che agiscano sui singoli elementi scaldanti, la realizzazione di strutture di tamponamento con livelli di isolamento termico superiore a quelli previsti dal regolamento nazionale, la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, l'installazione di caldaie a condensazione, l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici, la realizzazione di serre bioclimatiche e logge, muri ad accumulo, muri di Trombe.

Le nuove localizzazioni inoltre dovranno garantire la continuità del sistema del verde e dei percorsi pedonali protetti nonché di tutti gli aspetti paesistici connaturati alle nuove realizzazioni in prossimità di ambiti già consolidati.

Art. 9 Sistema informativo territoriale

Il Piano di Governo del Territorio è costruito tramite l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovra-comunali, costituito da un insieme di basi conoscitive



dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.

Il SIT comunale è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni sono liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.



Titolo 2 - STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

CAPO 1 – DOCUMENTO DI PIANO

Art. 10 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.

Il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. nelle seguenti tabelle:

1) OBIETTIVI QUANTITATIVI DI PIANO (AMBITI RESIDENZIALI)		
Superficie residenziale aggiuntiva nuovi ambiti di trasformazione C1 (ambiti PA n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7)	mq	25.180
Volumetria residenziale aggiuntiva massima nuovi ambiti di trasformazione C1	mc	11.820
Volume teorico per abitante	mc/ab	150
Abitanti aggiuntivi insediabili dal Documento di Piano	ab	79
Abitanti aggiuntivi insediabili dal Piano delle Regole	ab	58
Abitanti aggiuntivi totali insediabili dal PGT	ab	137
Totale superficie residenziale aggiuntiva (consumo di suolo)	mq	25.180

2) OBIETTIVI QUANTITATIVI DI PIANO (AMBITI PRODUTTIVI - COMMERCIALI - DIREZIONALI)		
Superficie territoriale produttiva artigianale - industriale - commerciale D1 / D4 / D5 (ambiti PA n. 8, 9, 10a, 10b, 11, 12 e 13) compresi superficie servizi di qualità ambiti 10S	mq	255.533
Superficie servizi di qualità ambiti 10S con viabilità connessa	mq	44.913
SLP per attività produttive aggiuntiva massima (D4 / D5: indice territoriale 1mq/mq) escluso ambito PA 8 (D1)	mq	173.600
Totale superficie produttiva - commerciale - direzionale aggiuntiva (consumo di suolo)	mq	255.533

3) OBIETTIVI QUANTITATIVI DI PIANO PER SERVIZI PUBBLICI (al di fuori degli ambiti di trasformazione)		
Nuova strada comunale delle Fornaci*	mq	10.000

*dimensionamento di massima

TOTALE GENERALE SUPERFICI AMBITI E SERVIZI (1 + 2 + 3)		
Superficie residenziale aggiuntiva (consumo di suolo)	mq	25.180
Superficie produttiva/commerciale/direzionale aggiuntiva al netto dei servizi di qualità (consumo di suolo)	mq	210.620
Superficie servizi pubblici/uso pubblico aggiuntivi qualitativi 10S (consumo di suolo)	mq	44.913
Totale consumo di suolo ambiti di trasformazione*	mq	280.713
Nuova strada comunale delle Fornaci - via Serenissima	mq	10.000



Totale consumo di suolo del Documento di Piano	mq	290.713
Superficie ambiti riconfermati dal precedente PRG (PA 8 in parte, PA 9 in parte, S4 di PA 9, PA 12)	mq	126.550
Superficie aggiuntiva al netto delle aree riconfermate	mq	164.163
*dei quali riconfermati dal PRG precedente	mq	126.550

Abitanti al 31.12.2008	ab	10.376
RESIDENZIALE		
Dotazione esistente di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale (offerta reale per la residenza)	mq	386.381
Dotazione per abitante	mq/ab	37,24
Abitanti complessivi attuazione PGT	ab	10.513
Aree minime per servizi pubblici dei nuovi Ambiti di trasformazione residenziale (da PA 1 a PA 7)	mq	1.910
Superficie servizi di qualità ambiti 10S (viabilità esclusa)	mq	41.261
Dotazione aggiuntiva DP di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale a servizio della residenza (PA residenziale e PA 10S)	mq	43.171
Dotazione per la residenza - attuazione PGT	mq/ab	40,86
PRODUTTIVO - COMMERCIALE		
Dotazione esistente di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per attività produttiva secondaria e terziaria	mq	89.866
Dotazione aggiuntiva di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per attività produttiva secondaria e terziaria (escluso S1/S2 del PA 10)	mq	31.140



Art.11 Consumo di suolo complessivo del PGT

Stima convenzionale di consumo di suolo							
				Rif.	Calcolo	Dati	
Situazione demografica del decennio di riferimento ¹		Popolazione residente	Inizio decennio			7.902	
			Fine decennio			10.376	
		Famiglie residenti	Inizio decennio			2.793	
			Fine decennio			4.132	
		Saldo naturale	Decennio			673	
		Popolazione residente/famiglia	Inizio decennio			2,83	
			Fine decennio			2,51	
		Consumo di suolo ²	Suolo urbanizzato	Convenzionale ³	mq	1	
Parchi urbani sovracomunali e territoriali realizzati	mq			2			
Complessivo	mq			3	1+2	2.436.818	
Suolo urbanizzabile	In essere (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire)		mq	4			126.550
	Aggiuntivo (nuovo PGT) ambiti di trasf., viabilità comunale e servizi		mq	5			154.783
	Aggiuntivo strada comunale via Serenissima						10.000
	Parchi urbani sovracomunali e territoriali previsti		mq	6			
	Complessivo		mq	7	4+5+6		291.333
	Standard arretrato ⁴		mq	8			
	Convenzionale ⁵		mq	9	4+5-8		291.333

¹ Per decennio di riferimento si intende il decennio che termina il 31/12 dell'anno antecedente l'adozione del piano (es. 1993-2003 se il piano è stato adottato nel 2004).

² I dati del consumo di suolo sono riferiti al 31/12 dell'anno antecedente l'adozione del piano.

³ Suolo urbanizzato convenzionale - Suolo già edificato, comprensivo delle principali infrastrutture (strade/ferrovie), o interessato da permessi di costruire alla data del 31/12 dell'anno antecedente l'adozione del piano, coincidente con le zone omogenee A, B, C, D, F del DM 2 aprile 1968. Sono escluse le zone F in qualità di parchi urbani sovracomunali (art. 139 delle Nta del Ptcp) e territoriali.

⁴ Standard arretrato - Aree del Prg previgente destinate al soddisfacimento dello standard di legge e non ancora attuate alla data del 31/12 dell'anno antecedente l'adozione del piano. Tali aree potranno essere confermate in termini quantitativi dal nuovo Prg senza generare consumo di suolo, pertanto non dovranno essere individuate graficamente sulla tavola.



⁵ Suolo urbanizzabile convenzionale - Suolo da edificare per effetto delle previsioni confermate del Prg previgente qualora non ancora interessate da permessi di costruire e delle previsioni aggiuntive del nuovo Prg. Per previsioni del Prg previgente e del nuovo Prg si intendono le zone omogenee A, B, C, D, F come definite dal DM 2 aprile 1968 (compresi i lotti liberi). Sono esclusi dal suddetto calcolo gli standard destinati al fabbisogno arretrato e le zone F in qualità di parchi urbani sovracomunali (art. 139 delle Nta del Ptcp) e territoriali.

CAPO 2 - DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE

Art.12 Direttive per il piano dei servizi

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

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi;
- b. limitazione del ricorso alla procedura espropriativa e promozione della realizzazione dei servizi da parte dei privati mediante convenzionamento e/o accreditamento delle attrezzature.
Inoltre il Piano dei Servizi:
- c. individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante.
- d. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano.

Eventuali modifiche al Piano dei servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, comportano oltre che variante al Piano dei servizi anche variante al Documento di piano.

Art.13 Direttive per il piano delle regole

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

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione;
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.
Inoltre il Piano delle regole:
- c. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità;
- d. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano.

Eventuali modifiche al Piano delle regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e, più in generale, modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, comportano oltre che variante al Piano delle regole anche variante al Documento di piano.



TITOLO 3 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

CAPO 1. DISCIPLINA GENERALE

Art. 14 Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'Art. 4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi del successivo Capo 2.

Art. 15 Perequazione e compensazione urbanistica

Sulla base dei criteri definiti al presente Titolo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva di cui all'Art. 10, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente titolo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture. Il mantenimento della volumetria esistente negli interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistica è ammessa previa proposta di Programma integrato di intervento come definiti dall'art. 87 e seguenti della L.R. n. 12/2005.

Art. 16 Criteri per la pianificazione attuativa

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

- a. la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione controllata come individuati nella cartografia di Documento di piano;
- b. il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei parametri urbanistici, faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico salvo dove l'edificabilità è predeterminata;
- c. il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché determinati delle Schede operative del Titolo 5;
- d. la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione;
- e. la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e la realizzazione delle attrezzature, anche esternamente al comparto attuativo, nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede operative di cui al Titolo 5 e/o l'eventuale monetizzazione dove consentita;
- f. il rispetto delle Norme di tutela e di indirizzo paesaggistico (Carta del paesaggio) del Piano delle regole: non sono previsti nuovi ambiti di trasformazione ricompresi nelle classi 4 e 5 di rilevanza paesistica ai sensi dell'art. 91 delle N.T.A. del P.T.C.P. e pertanto i relativi interventi non sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto, ad esclusione dei PA n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 e 13 che interessano componenti di valenza paesistica e devono essere accompagnati da Studio paesistico di dettaglio in sede di presentazione del piano attuativo;
- g. per gli ambiti di trasformazione da attività produttiva ad altra destinazione (residenziale e terziaria), dovrà essere effettuata un'indagine preliminare sulle matrici ambientali (qualità del suolo e del sottosuolo), tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di contaminazione, ai sensi dell'art. 62 delle NTA del PTCP e dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 (tabella 1, allegato 5, colonna A), in particolare tale indagine dovrà essere effettuata per i PA n. 1,3,4,5,7,8 e 9;
- h. l'attività edilizia comportante modificazione del suolo all'interno del perimetro di salvaguardia da contaminazioni PCB negli ambiti e zone ed aree, in località "Oltre Mella", come individuato



nella cartografia di piano, salvo ulteriori approfondimenti e verifiche o determinazioni da parte delle Autorità competenti in materia ambientale, è soggetta alle cautele e misure previste dalla Conferenza di servizio decisionale del 11.10.2007 (M.A.T.T.), riguardante i provvedimenti per il Sito di Interesse Nazionale di Brescia – CAFFARO, e Comuni limitrofi, con prescrizione nel trattamento del suolo dei limiti di cui alla Colonna A, Tab. 1, Allegato 5, del Titolo V° – Parte 4°, del D.Lgs 152/2006 (si richiama l'art. 113 delle NTA del Piano delle Regole) per gli ambiti residenziali, e Colonna B, Tab. 1, Allegato 5, del Titolo V° – Parte 4°, del D.Lgs 152/2006 per gli ambiti commerciali-produttivi;

- i. la realizzazione di infrastrutture stradali e delle rotatorie negli ambiti di trasformazione dovrà attenersi al D.M. 19.4.05 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali” e alla D.G.R. n. 7/20829 del 16.2.05 – Allegato A “Linee guida della Regione Lombardia: zone di intersezione”;
- j. i piani attuativi interessanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola dei terreni stessi, al fine del rispetto delle indicazioni nel merito contenute nel PTCP;
- k. per l'approvazione dei piani attuativi è sempre applicabile, da parte dell'Amministrazione Comunale, la facoltà prevista dall'art. 14, co. 4-bis della L.R. n. 12/2005;
- l. i piani attuativi dei nuovi Ambiti di trasformazione dovranno verificare la compatibilità delle reti esistenti ai fini dell'allacciamento delle opere di urbanizzazione, ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 39, comma 4, della L.R. n. 26/2003;
- m. i piani attuativi dei nuovi Ambiti di trasformazione dovranno verificare la compatibilità con le distanze dagli allevamenti esistenti ai sensi del vigente R.L.I. e con le fasce di rispetto da elettrodotti, e altri vincoli amministrativi.

CAPO 2 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 17 Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali, per i quali, è sempre ammessa la facoltà di cui all'art. 28, comma 11, della L.U. n. 1150/1942.

Gli ambiti di trasformazione sono classificati come segue:

Tessuto urbano di nuova trasformazione controllata

C – AMBITI RESIDENZIALI

C1 – ambito residenziale estensivo di trasformazione

D – AMBITI PRODUTTIVI

D4 - ambito produttivo artigianale - industriale di trasformazione

D5 – ambito commerciale-direzionale di trasformazione

Art. 18 Piani Attuativi nei comparti di trasformazione

Il Documento di Piano individua n. 10 Piani Attuativi predeterminati all'interno dei nuovi Ambiti di trasformazione controllata di cui al precedente articolo 17. I Piani Attuativi sono individuati in cartografia con destinazioni d'uso anche diversificate (miste) per le quali valgono i parametri degli ambiti/zone di trasformazione di cui ai seguenti articoli. I suddetti Ambiti sono individuabili in

DP – P1_ Norme tecniche di attuazione



cartografia da apposita e relativa retinatura colorata supportata da legenda. Le modalità attuative e i parametri edificatori sono riportati nelle schede operative dei singoli piani attuativi di cui al seguente Titolo 5. I Piani Attuativi che sono all'interno o ricomprendono uno o più Ambiti di trasformazione sono così individuati :

C1 – ambito residenziale estensivo di trasformazione	PA n. 1, 2, 3, 4, 5, 6a, 6b e 7
D4 - ambito produttivo artigianale - industriale di trasformazione	PA n. 8, 10a, 10b, 11, 12
D5 – ambito commerciale-direzionale di trasformazione	PA n. 9, 10b e 13

Art. 19 Ambito residenziale estensivo di trasformazione - C1

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti, come individuati dagli elaborati del Documento di piano, con destinazione prevalente residenziale, di nuova trasformazione.

Per i piani attuativi approvati e/o per i quali sono state sottoscritte le relative convenzioni a seguito dell'entrata in vigore delle presenti norme, si applicano i parametri urbanistici e le norme di attuazione previste nei piani e convenzioni medesimi, fino alla loro completa realizzazione. Sono comunque ammesse eventuali varianti ai piani convenzionati in conformità dei parametri e della normativa del P.G.T.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di iniziativa privata di cui all'Art. 16. Considerate le modeste superfici dei singoli comparti individuati nella cartografia, l'attuazione degli stessi non potrà essere frazionata in più piani esecutivi.

In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al 70% della volumetria edificabile complessiva.

Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione e/o monetizzazione di tutte le aree vincolate dal piano per attrezzature pubbliche che ricadano negli ambiti perimetrati, nonché di altre aree ed attrezzature, anche esterne al comparto, eventualmente occorrenti ai fini del rispetto della dotazione di aree per servizi pubblici minimi interni all'ambito prescritti dal PGT e dalla vigente legislazione, in ragione delle funzioni insediate.

c. destinazioni d'uso



CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza	x	
Att. primarie	Agricoltura		x
Att. secondarie	Industria e artigianato		x
	Artigianato di servizio	x	
	Depositi e magazzini	x	
	Logistica (> mq. 2.000)		x
	Produttivo insalubre di prima classe		x
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA		x
Att. terziarie	Ricettivo		x
	Esercizio di vicinato	x	
	Medie strutture di vendita (< 600 mq.)	x	
	Grandi strutture di vendita		x
	Centro commerciale		x
	Uffici direzionali	x	
	Laboratori di analisi/ricerca/sviluppo	x	
Att. private	Attrezzature private	X	
Att. di servizio	Impianti tecnologici		x
Att. pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	x	
	Residenza pubblica	x	
	Attrezzature per il Culto (nuovo impianto)		X

E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto della dotazione minima di aree per servizi interne all'ambito e/o comunque della dotazione prevista, salvo la quota minima di 6,00 mq./ab. per parcheggi e salvo che non ne sia prescritta la cessione diretta, nelle singole schede operative.

Sono ammesse le medie strutture di vendita (con tutte le categorie merceologiche) non superiori a mq. 600.

d. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Ivt	Indice volumetrico territoriale	mc./mq	1,00
RC	Rapporto di copertura	%	70
RP	Rapporto di permeabilità	%	20
H	Altezza massima	ml.	7,50
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 - 0,00
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 - 0,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00



In sede di pianificazione attuativa/esecutiva, l'Amministrazione Comunale può derogare le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi. Il Documento di piano all'Art. 10 fissa la volumetria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione. I parametri di ambito sono fissati nelle Schede operative di cui al Titolo 5.

e. Prescrizioni tipo-morfologiche

Le prescrizioni tipo-morfologiche sono riportate nelle Schede operative di cui al Titolo 5. Negli interventi edilizi di ristrutturazione, nuova costruzione e sostituzione (demolizione e ricostruzione) sono ammesse unità minime abitative inferiori a mq. 40 di superficie utile netta nella misura massima del 30% della dotazione residenziale. Per la restante quota le unità minime abitative non devono essere inferiori a mq. 60 di superficie utile netta.

f. Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Le previsioni nei piani attuativi degli ambiti di trasformazione residenziali C1 dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede operative del Documento di piano e comunque non inferiore a 26,50 mq / abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 150 mc. / abitante, 100 mq /100 mq di Slp per le destinazioni commerciali e terziarie e 10 mq /100 mq di Slp per le destinazioni produttive secondarie (artigianato di servizio). In sede di approvazione del piano attuativo l'Amministrazione Comunale dispone circa la dislocazione di aree per servizi pubblici e circa le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extra-comparto.

Art. 20 Ambito produttivo artigianale - industriale di trasformazione – D4

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazione artigianale e industriale, e commercio all'ingrosso, come individuati dagli elaborati del Documento di piano. Per i piani attuativi approvati e/o per i quali sono state sottoscritte le relative convenzioni a seguito dell'entrata in vigore delle presenti norme, si applicano i parametri urbanistici e le norme di attuazione previste nei piani e convenzioni medesimi, fino alla loro completa realizzazione. Sono comunque ammesse eventuali varianti ai piani convenzionati in conformità dei parametri e della normativa del P.G.T.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di iniziativa privata di cui all'Art. 16. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso secondarie (industriali e artigianali e commercio all'ingrosso) non possono essere inferiori al 80% della SLP edificabile. Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione e/o monetizzazione di tutte le aree vincolate dal piano per attrezzature pubbliche che ricadano negli ambiti perimetrati, nonché di altre aree ed attrezzature, anche esterne al comparto, eventualmente occorrenti ai fini del rispetto della dotazione di aree per servizi pubblici minimi interni all'ambito prescritti dal PGT e dalla vigente legislazione, in ragione delle funzioni insediate, e delle aree di perequazione e compensazione. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto della suddetta dotazione minima di aree per servizi interne all'ambito e comunque della dotazione prevista, salvo che non ne sia prescritta la cessione diretta, nelle singole schede operative.



c. *Indici e parametri urbanistici ed edilizi*

Isf	Indice di superficie territoriale	mq./mq.	1,00
RC	Rapporto di copertura	%	60
RP	Rapporto di permeabilità	%	10
H	Altezza massima (esclusi imp. tecnologici)	ml.	17,50
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 - 0,00
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 - 0,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	10,00

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva, l'Amministrazione Comunale può derogare le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi. Il Documento di piano all'Art. 10 fissa la volumetria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione. I parametri di ambito sono fissati nelle Schede operative di cui al Titolo 5.

d. *Destinazioni d'uso*

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa
Residenza	residenza di servizio	X	
Att. primarie	Agricoltura		x
Att. Secondarie	Industrie e artigianato	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Depositi e magazzino	X	
	Logistica > mq. 2.000	X	
	Produttivo insalubre di prima classe		x
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA		x
Att. Terziarie	Commercio ingrosso	X	
	Esercizio di vicinato		x
	Medie strutture di vendita		x
	Grandi strutture di vendita		x
	Centro commerciale		x
	Uffici direzionali	X	
	Laboratori di analisi/ricerca/sviluppo	X	
Att. Private	Attrezzature private	X	
Att. di servizio	Impianti tecnologici		x
Att. pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	



	Residenza pubblica		X
	Attrezzature per il culto (nuovo impianto)		X

Sono ammesse destinazioni commerciali al minuto e direzionali solo se afferenti all'attività produttiva nella misura massima del 20% della SLP insediabile.

Sono ammesse residenze di servizio nella misura di un alloggio per ogni attività insediata, nei limiti di 140 mq. di s.u.

Sono ammesse per le destinazioni principali (funzione artigianale e industriale) le attività di commercio all'ingrosso con superficie non superiore a mq. 2.500.

Le attività di logistica sono ammesse a condizione che siano dotate di parcheggi attrezzati per la sosta dei veicoli e siano ad una distanza non inferiore a 100,00 ml. dalle zone residenziali.

e. Prescrizioni tipo - morfologiche

Le prescrizioni tipo-morfologiche sono riportate nelle Schede operative di cui al Titolo 5.

f. Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Le previsioni nei piani attuativi degli ambiti di trasformazione D4, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede operative del Documento di piano e comunque non inferiore a 100 mq /100 mq di Slp per le destinazioni commerciali e terziarie ammesse e 10 mq /100 mq di Slp per le destinazioni produttive secondarie.

In sede di approvazione del piano attuativo l'Amministrazione Comunale dispone circa la dislocazione di aree per servizi pubblici e circa le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extra-comparto.

All'interno dei piani attuativi, le previsioni di allocazione dei servizi pubblici nella cartografia di piano è da intendersi indicativa e orientativa.

Nel comparto PA n. 10 la viabilità principale della scheda operativa deve intendersi a carattere orientativo. Il Rapporto di copertura, per il sub-ambito PA 10/b parte interna alla zona D4 è aumentato al 70%.

Il comparto PA 11 prevede, la riqualificazione di una attività produttiva esistente in area agricola, mediante un incremento di capacità edificatoria di mq. 1.000 di SLP, una tantum, con destinazione artigianale e con gli stessi parametri dell'ambito D4, in un contesto agricolo E1.

Art. 21 Ambito commerciale-direzionale di trasformazione – D5

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazione commerciale-direzionale, come individuati dagli elaborati del Documento di piano.

Per i piani attuativi approvati e/o per i quali sono state sottoscritte le relative convenzioni a seguito dell'entrata in vigore delle presenti norme, si applicano i parametri urbanistici e le norme di attuazione previste nei piani e convenzioni medesimi, fino alla loro completa realizzazione. Sono comunque ammesse eventuali varianti ai piani convenzionati in conformità dei parametri e della normativa del P.G.T.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di iniziativa privata di cui all'Art. 16.

In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso terziarie ammesse (commercio-direzionali) non possono essere inferiori al 80% della SLP edificabile.

Le attività di logistica non sono soggette al suddetto limite di destinazione.

Per le destinazioni commerciali non sono ammesse le grandi strutture di vendita.

Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione di tutte le aree vincolate dal piano per attrezzature pubbliche che ricadano negli ambiti perimetrati, nonché di altre aree ed attrezzature, anche esterne al comparto, eventualmente occorrenti ai fini del rispetto della dotazione di aree per servizi pubblici minimi interni all'ambito prescritti dal PGT e



dalla vigente legislazione, in ragione delle funzioni insediate, e delle aree di perequazione e compensazione.

E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto della suddetta dotazione minima di aree per servizi interne all'ambito e comunque della dotazione prevista, salvo che non ne sia prescritta la cessione diretta, nelle singole schede operative.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Isf	Indice di superficie territoriale	mq/mq.	1,00
RC	Rapporto di copertura	%	50
RP	Rapporto di permeabilità	%	10
H	Altezza massima (esclusi imp. tecnologici)	ml.	17,50
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 - 0,00
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 - 0,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	10,00

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva, l'Amministrazione Comunale può derogare le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Il Documento di piano all'Art. 10 fissa la volumetria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

I parametri di ambito sono fissati nelle Schede operative di cui al Titolo 5.



e. *Destinazioni d'uso*

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa
Residenza	residenza di servizio	X	
Att. primarie	Agricoltura		x
Att. Secondarie	Industrie e artigianato		x
	Artigianato di servizio	X	
	Depositi e magazzino	X	
	Logistica > mq. 2.000	X	
	Produttivo insalubre di prima classe		x
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA		x
Att. Terziarie	Ricettivo	X	
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita	X	
	Grandi strutture di vendita		x
	Centro commerciale		x
	Uffici direzionali	X	
	Laboratori	X	
Att. Private	Attrezzature private	X	
Att. di servizio	Impianti tecnologici		x
Att. pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica		x
	Attrezzature per il Culto (nuovo impianto)		x

Sono ammesse destinazioni artigianali nella misura massima del 20% della SLP insediabile.

Sono ammesse residenze di servizio nella misura di un alloggio per ogni attività insediata, nei limiti di 140 mq. di s.u.

Sono ammesse per le destinazioni principali le attività di commercio all'ingrosso e medie strutture di vendita (con tutte le categorie merceologiche) non superiori a mq. 2500.

Le attività di logistica sono ammesse a condizione che siano dotate di parcheggi attrezzati per la sosta dei veicoli e siano poste ad una distanza non inferiore a 100,00 ml. dalle zone residenziali.

f. *Prescrizioni tipo - morfologiche*

Le prescrizioni tipo - morfologiche sono riportate nelle Schede operative di cui al Titolo 5.

g. *Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico*

Le previsioni nei piani attuativi degli ambiti di trasformazione D5, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede operative del Documento di piano e comunque non inferiore a 100 mq /100 mq di Slp per le destinazioni commerciali e terziarie ammesse e 10 mq /100 mq di Slp per le destinazioni produttive secondarie ammesse.

In sede di approvazione del piano attuativo l'Amministrazione Comunale dispone circa la dislocazione di aree per servizi pubblici e circa le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extra-comparto, in particolare per le medie strutture di vendita i parcheggi monetizzabili non potranno essere inferiori al 100% della SLP dell'edificio.

All'interno dei piani attuativi, le previsioni di allocazione dei servizi pubblici nella cartografia di piano è da intendersi indicativa e orientativa.

Art. 22 Individuazione delle aree soggette a vincolo espropriativo

Sono prioritariamente soggette allo strumento della espropriazione per pubblica utilità, le aree



relative alle seguenti attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale :

- tangenziale di raccordo Bre.Be.Mi (Amministrazione Provinciale – Centrostrade Padane);
- Linea ferroviaria ad alta velocità T.A.V. (Ministero Infrastrutture);
- Realizzazione della nuova strada comunale delle Fornaci (da V.le Dei Caduti per il collegamento con la zona industriale di Brescia) – via Serenissima.

Art. 23 Realizzazione di verde di mitigazione ambientale e protezione acustica nella realizzazione di infrastrutture sovra-comunali e lungo il Fiume Mella

I progetti e le opere per la realizzazione di infrastrutture di tipo sovra-comunale (tangenziale BreBeMi-T.A.V.), nelle fasce di rispetto e nelle aree comprese tra l'abitato e le nuove infrastrutture in progetto, dovranno prevedere la realizzazione di una fascia boscata a verde pubblico o di uso pubblico di mitigazione ambientale e protezione acustica.

La realizzazione di tale fascia, è a cura e spese degli enti realizzatori, e dovrà essere prevista all'interno di convenzioni con l'Amministrazione comunale.

Il Piano delle Regole individua tali aree agricole (Parco Agricolo) in particolare lungo il Fiume Mella interessate a interventi di mitigazione (art. 85 NTA del PR) soggette alle misure di incentivazione previste dall'art. 29 delle NTA del Piano dei servizi.

Art. 24 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Negli ambiti soggetti a trasformazione controllata e nei piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purchè ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

Tali proposte di tipo integrativo potranno pervenire anche da parte di soggetti privati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione comunale e dagli atti e piani di governo del territorio.



TITOLO 4 - ULTERIORI DISPOSIZIONI E RINVIO A NORME REGOLAMENTARI

CAPO 1 - PIANI DI SETTORE

Art. 25 Riferimenti

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale o fa riferimento anche ai seguenti piani di settore:

Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 – Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R. n. 26/2003 e relativo Regolamento di attuazione, del Nuovo Codice della Strada e di disposizioni normative UNI/CEI;

– Piano Urbano del Traffico e della Mobilità, redatto ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992;

– Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. n. 447/1995 e della L.R. 13/2001;

– Piano del commercio e delle autorizzazioni commerciali ai sensi del D.Lgs 114/1998 e L.R. n. 30/2003;

– Piano di localizzazione delle rivendite di giornali e riviste, di cui alla L. 108/1999, D.Lgs 170/2001 e DCR 549/2002;

– Piano di lotta all'inquinamento luminoso di cui alla L.R. n. 17/2000.

Accompagnano ed integrano il presente PGT, i seguenti piani di settore :

– zonizzazione acustica del territorio;

– studio del reticolo idrico minore.

Art. 26 Rapporti con il PUGSS

Il PUGSS predisposto per pianificare l'utilizzo del sottosuolo stradale, è un elaborato integrativo del Piano dei servizi.

Il Piano dei servizi deve essere integrato con il PUGSS nei termini indicati dal Regolamento regionale 28.2.2005, n. 3.

Art. 27 Contenuti prescrittivi dei piani di settore

Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PGT, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

CAPO 2 - INCENTIVAZIONE

Art. 28 Premialità

Ai fini del contenimento del consumo di suolo e dell'espansione insediativa, nel presente PGT non è prevista la premialità di cui all'art. 11 della legge regionale n. 12/2005.

CAPO 3 - DOTAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEI PIANI ATTUATIVI

Art. 29 Qualificazione dei servizi pubblici e di uso pubblico

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso. Per quanto, non espresso, si rinvia al Piano



dei servizi.

Art. 30 Dotazione minima nei piani attuativi

La dotazione minima dei servizi pubblici di cui agli ambiti di trasformazione C1, D4 e D5 è predeterminata nelle schede di cui al Cap. 5, e comunque dovrà essere rapportata alle diverse destinazioni d'uso ammesse negli ambiti, da quantificarsi in sede di piano attuativo, fermo restando il minimo predeterminato, con riferimento alla seguente tabella delle dotazioni minime, in coerenza con le NTA del Piano delle regole.

La dotazione minima dei parcheggi nei piani attuativi residenziali è stabilita nella misura 6 mq./ab. insediabili.

La dotazione minima nei piani attuativi, quando non predeterminata, è la seguente:

Ambito - Comparti	Dotazione minima
C1	Determinata in 26,50 mq./ab. per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse ≥ 10 SLP per destinazioni secondarie e $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie
Tessuto edilizio consolidato (A, B1, B2 e aree E e S)	Determinata in 26,50 mq./ab. per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse ≥ 10 SLP per destinazioni secondarie e $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie
Piani attuativi : secondario (D1 – D4)	Predeterminata (D4) e comunque ≥ 10 SLP per destinazioni secondarie e $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie ammesse
Piani attuativi : terziario (D2, D3, D5)	Predeterminata (D5) e comunque ≥ 10 SLP per destinazioni secondarie e $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie e 200% SLP per centri commerciali e grandi strutture di vendita (se ammessi)

CAPO 4 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITÀ E CONTRASTI

Art. 31 Prevalenza normativa

In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali, anche sopravvenute, prevalgono su quelle del P.G.T.; sono altresì prevalenti su quelle del P.G.T. le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali. I contenuti delle presenti norme che possano produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli devono essere e sono confermati dalle norme del Piano delle regole.

Art. 32 Rinvio ai principi informativi

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente documento, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, del commercio, della mobilità, dei lavori pubblici ed ambientale.

Art. 33 Discordanza tra elaborati

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di piano prevalgono:



- fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e Relazione, quest'ultima.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T., prevale la previsione contenuta nel Piano dei servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di piano, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

Art. 34 Carattere prescrittivo del P.G.T.

Gli obiettivi e le norme tecniche di attuazione riportati in tutti gli atti di P.G.T. sono da intendersi comunque prescrittivi.

Art. 35 P.G.T. e piani di settore

In caso di difformità tra previsioni di P.G.T. e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.

Art. 36 Attuazione differita del Documento di Piano

Le nuove infrastrutture stradali sovracomunali (tangenziale BreBeMi e TAV) comportano nelle aree extra urbane l'applicazione dell'art. 99 delle NTA del PTCP, che prevedono corridoi di salvaguardia fino all'approvazione del progetto esecutivo delle suddette infrastrutture. Le previsioni del PGT in tali aree sono, di conseguenza, differite in applicazione di tale prescrizione sovra-ordinata.

Ai fini del contenimento del consumo di suolo in ragione della validità quinquennale delle previsioni del Documento di piano, e' facoltà dell'Amministrazione comunale, per i nuovi ambiti di trasformazione, prevedere modalità di attuazione temporale e cronologica delle aree da attuare, sulla scorta di parametri e modalità da stabilirsi in un apposito Regolamento che tenga conto dell'apporto propositivo, realizzativo e qualitativo dei piani attuativi proposti.

Art. 37 Varianti del Documento di Piano

Le varianti al Documento di piano sono assoggettate alla procedura di cui all'art. 13 della L.R. n. 12/2005.

Non sono considerate varianti le modifiche non sostanziali ai perimetri dei nuovi ambiti di trasformazione proposte in sede di pianificazione attuativa per effetto della rilevazione puntuale topografico-catastale, fermo restando gli obiettivi quantitativi predeterminati dal Documento di piano.



TITOLO 5 - SCHEDE OPERATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

CAPO 1 - CONTENUTI ORIENTATIVI E PRESCRITTIVI

Art. 38 Obiettivi specifici e prescrittivi

Tutti i parametri planovolumetrici riportati nelle schede dei cui al presente Titolo 5, ai sensi dell'art. 10 delle NTA del Piano delle Regole, hanno valore prescrittivo e conformativo dell'uso del suolo, ad eccezione dei dati relativi alle superfici territoriali che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi, fermo restando la capacità edificatoria predeterminata come obiettivo quantitativo del Documento di Piano. Gli obiettivi quantitativi e i parametri edificatori riportati nelle schede, laddove presenti, hanno valore prescrittivo. Diversamente hanno valore di indirizzo le previsioni di massima od orientative appositamente evidenziate come tali nelle schede.

Art. 39 Schedatura degli interventi

Le previsioni di progetto del Documento di piano, si traducono nelle schede operative che contengono oltre che i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le tipologie e le prescrizioni particolari per ambito o singolo comparto. In sede di piano attuativo potranno essere proposte anche diverse e puntuali soluzioni di disposizione planovolumetrica, di viabilità e di individuazione di aree per attrezzature pubbliche, fermo restando gli indici di zona, con l'aggiunta dell'eventuale incentivazione premiale.

Art. 40 Monetizzazione

Qualora, l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel Piano dei servizi e previste negli ambiti a trasformazione controllata, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

I casi in cui la monetizzazione non è consentita sono espressamente individuati dalle norme di zona del PGT e dalle schede operative di cui al presente Titolo 5.

CAPO 2 - SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 41 Ambiti e comparti soggetti a trasformazione controllata

Il presente Documento di piano individua i seguenti ambiti e comparti di ambito, soggetti a trasformazione controllata, mediante piano attuativo obbligatorio, la cui dotazione minima dei servizi pubblici o ad uso pubblico è predeterminata:



PA	Ambito o comparto	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale	Edificabilità massima		Abitanti equivalenti massimi	Aree minime per servizi pubblici* mq
PA 1	C1	5.720	predet.	2.860	mc	19	500
PA 2	C1	1.320	1,00 mc/mq	1.320	mc	9	240
PA 3	C1	2.040	1,00 mc/mq	2.040	mc	14	370
PA 4	C1	2.570	predet.	1.400	mc	9	300
PA 5	C1	4.350	predet.	1.800	mc	12	350
PA 6a	C1	2.350	predet.	600	mc	4	100
PA 6b	C1	930	predet.	800	mc	5	100
PA 7	C1	5.900	predet.	1.000	mc	7	150
TOTALE residenziale		25.180		11.820	mc	79	2.110
PA 10S	S1/S2	20.900					20.900
	S1/S3	20.500					20.500
	viabilità	3.513					
TOTALE servizi		44.913					41.400
PA 8	D1	32.420	slp esistente	17.000	mq		2.000
PA 9	D5	46.824	1,00 mq/mq	62.000	mq		20.000
		15.150	1,00 mq/mq				
	S4	1.102					
PA 10a	D4	28.500	1,00 mq/mq	28.500	mq		
PA 10b	D4	5.500	1,00 mq/mq	5.500	mq		
	D5	5.500	1,00 mq/mq	5.500	mq		
PA 11	D4	4.500	predet.	1.000	mq		100
PA 12	D4	65.424	1,00 mq/mq	65.400	mq		6.540
PA 13	D5	5.700	1,00 mq/mq	5.700	mq		2.500
TOTALE non residenziale		210.620		190.600			31.140
280.713				TOTALE Ambiti di Trasformazione			
di cui AREE PER SERVIZI				mq		74.650	

Per ogni ambito il Documento di piano fornirà una scheda di dettaglio in cui vengono definiti i parametri urbanistici, le eventuali modalità attuative e di conformazione dei comparti e delle opere di viabilità principale (scheda operativa).

* E' ammessa, negli ambiti residenziali, la monetizzazione dei servizi ad esclusione di una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico con un minimo di mq. 6,00/abitante.

** E' ammessa, negli ambiti produttivi, la monetizzazione dei servizi ad esclusione di una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, non inferiore al 50% della SLP in relazione al tipo di attività.

Art. 42 Attuazione del P.A. n. 8/ D1 – ex Ghiraf

Nella Zona produttiva classificata con il PA n. 8 (ambito D1) interessante l'area e le strutture denominate "ex Ghiraf", è consentito il solo recupero della SLP esistente senza alcun incremento di capacità edificatoria nei limiti dati dalla relativa scheda operativa di comparto. La riqualificazione della struttura Ex Ghiraf potrà avvenire mediante riassetto urbanistico dell'area ove siano previste



attività produttive su lotti fondiari non superiori a mq. 1.000 e sia previsto all'interno della convenzione urbanistica il recupero e bonifica del sito soggetta ad "onere reale". In sede esecutiva, dovrà essere effettuata un'indagine preliminare sulle matrici ambientali (qualità del suolo e del sottosuolo), tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di contaminazione, ai sensi dell'art. 62 delle NTA del PTCP e dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 (tabella allegato 5, colonna A).

Art. 43 Consumo di suolo degli ambiti di trasformazione

Gli obiettivi quantitativi fissati dal precedente articolo, si articolano ai fini del consumo di suolo, secondo che siano previsioni insediative di nuovo impianto, confermate dal pre-vigente PRG ovvero aree destinate a servizi pubblici.

PA	Ambito o comparto	Sup. territoriale mq	Nuovo impianto mq	Nuovo per servizi mq	Riconferma da PRG mq	Riconferma servizi da PRG
PA 1	C1	5.720	5.720			
PA 2	C1	1.320	1.320			
PA 3	C1	2.040	2.040			
PA 4	C1	2.570	2.570			
PA 5	C1	4.350	4.350			
PA 6a	C1	2.350	2.350			
PA 6b	C1	930	930			
PA 7	C1	5.900	5.900			
PA 8	D1	32.420	19.220		13.200	
PA 9	D5	61.974	15.150		46.824	
	S4	1.102				1.102
PA 10a	D4	28.500	28.500			
PA 10b	D4	5.500	5.500			
	D5	5.500	5.500			
PA 10S	S1/S2	20.900		20.900		
	S1/S3	20.500		20.500		
	viabilità	3.513	3.513			
PA 11	D4	4.500	4.500			
PA 12	D4	65.424			65.424	
PA 13	D5	5.700	5.700			
	Nuova strada comunale	10.000	10.000			
TOTALI		290.713	122.763	41.400	125.448	1.102
		TOTALI	Nuovo 164.163		Riconfermato 126.550	

SEGUONO SCHEDE DEI COMPARTI