



COMUNE DI LAVENONE

Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n°12

VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI
Maggio 2013

DdP - PdR - PdS

Norme tecniche di attuazione	
	Quadro
Tipo di documento	
Scala grafica	
Fase	A Ae C

PRS

01
A

Il Sindaco - Sig. Claudio Zambelli

Il Responsabile del Procedimento - Sig. Claudio Zambelli

Il Segretario - Dott. Graziano Cappa

Adottato con delibera del C.C. n°.....del.....

Approvato con delibera del C.C. n°.....del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n°.....del.....

PROGETTISTA

Arch. Alessandro Anelotti



COLLABORATORI

Nicola Letinic



PARTE II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

Articolo 24 - Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano, di seguito definito DdP, è redatto sulla base dei contenuti dell'art. 10-bis della LR 12/2005.
2. Il Documento di Piano definisce gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. relativi alle possibilità edificatorie e alla dotazione di servizi.

Articolo 25 - Disciplina per gli ambiti di trasformazione

1. Il Documento di Piano (DdP) individua nelle tavole grafiche gli ambiti soggetti a trasformazione residenziale, per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e produttivi (AT – *Ambiti di Trasformazione*).
2. Le “Schede degli ambiti di trasformazione” allegate alle presenti norme hanno valore di linea guida per la fase di pianificazione attuativa di ogni ambito di trasformazione. I parametri riportati nelle schede hanno valore prescrittivo ad eccezione dei valori della superficie territoriale che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi.
3. I soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all’uso pubblico aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto dall’art. 34 del Piano dei Servizi e secondo quanto contenuto nelle schede attuative del singolo ambito.
4. In assenza dell’iniziativa dei proprietari o in caso di mancato loro accordo, l’Amministrazione comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall’art. 28 della Legge 1150/42 proponendo un piano di lottizzazione d’ufficio.
5. I progetti attuativi degli ambiti di trasformazione potranno prevedere una collocazione diversa per gli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ovvero per le opere di urbanizzazione, qualora gli stessi fossero individuati graficamente sulle tavole del P.G.T., ad eccezione dei casi per i quali siano definiti obbligatori nella specifica scheda dell’ambito di trasformazione e previa espressa approvazione del Consiglio Comunale.

Articolo 26 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, degli allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. In tutti gli ambiti di trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante piano attuativo di iniziativa privata (piano di lottizzazione, programma integrato di intervento ecc.). In base a quanto previsto dal comma 4 dell’art. 12 della legge regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e s.mei., *“per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all’imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell’articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.(.....) In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all’articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all’articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura”*.

E’ altresì facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l’intero ambito da sottoporre all’approvazione del consiglio comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l’attuazione dei singoli ambiti per stralci funzionali, purché le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell’Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti, e purché vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici

edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione, di cui agli articoli 28, 29 e 31 delle presenti norme.

3. Fino all'approvazione del Piano Attuativo, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni dei successivi artt. 64 e 68. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 8.

Articolo 27 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Per tutti gli ambiti di trasformazione residenziali e produttivi identificati nelle tavole grafiche del DdP, può essere prevista una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, aggiuntiva alla dotazione minima disciplinata dalle presenti norme, in favore dell'Amministrazione Comunale. Tale quota aggiuntiva (cosiddetto "*standard di qualità aggiuntivo*") sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica, così come definito dall'art. 8, comma 2 della LR 12/2005 e s.mei.
2. Il contenuto della negoziazione verterà sui seguenti parametri:
 - cessione di aree in favore dell'Amministrazione Comunale;
 - realizzazione e cessione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale anche esterne al perimetro degli ambiti su indicazione dell'Amministrazione Comunale;
 - finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale anche esterne al perimetro degli ambiti mediante contributo diretto.

Articolo 28 - Normativa specifica per i singoli Ambiti di trasformazione

1. La normativa specifica degli ambiti di trasformazione indica, per la successiva pianificazione attuativa di ogni ambito di intervento, il trattamento delle diverse aree individuate all'interno del perimetro grafico di comparto: aree destinate all'edificazione, dimensioni, capacità edificatoria, nuovi tracciati viari pubblici, percorsi ciclo-pedonali, aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni o degli asservimenti per servizi pubblici.
2. Per le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, così come eventualmente individuate graficamente nelle schede di attuazione e nelle quantità in esse riportate, è ammessa la possibilità di monetizzazione solo nei casi in cui esplicitamente prevista.

Articolo 29 - Politica per la qualità paesaggistica del territorio

1. Sulla base degli elementi raccolti nella fase di definizione del "Quadro conoscitivo del territorio comunale", il Documento di piano, al fine di conservare e valorizzare le peculiarità del territorio comunale e di governare le trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'allegato "P.2.7 – Relazione paesistica e indirizzi di tutela paesistica" definisce le strategie paesaggistiche comunali, indicando:
 - gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione;
 - gli specifici obiettivi di qualità paesaggistica;
 - le azioni da promuovere;
 - gli strumenti per metterle in atto.
2. A tal fine, il Documento di Piano, nell'ambito del "Progetto di Piano", fornisce gli elementi per la definizione ed attuazione della politica paesaggistica comunale.

Articolo 30 – Indicatori per il monitoraggio del Piano di Governo del Territorio

Numero indicatore	Componente ambientale	Indicatore	Obiettivo	Fonti
1	Acqua	Caratteristiche chimiche (nitrati, parametri previsti dalla normativa vigente)	Miglioramento acque destinate al consumo umano	ARPA
		Caratteristiche chimiche (PH, tenore in fosforo e azoto, parametri microbiologici.)	Miglioramento acque del lago d'Idro	ARPA
		Caratteristiche chimiche fosforo e azoto, metalli pesanti, COD, BODi.)	Miglioramento acque superficiali (Torrente Nozza)	ARPA
		Sistema fognario e depurazione delle acque reflue	Percentuale di popolazione servita da impianti di depurazione	Dati raccolti dalla CMVS
2	Flora fauna e biodiversità	Numero di progetti attuati	Nuova area Strategica a valenza ambientale "Tre Corne"	Dati raccolti dalla CMVS
		Numero di progetti attuati- stato della fauna	Area di protezione faunistica Monte Stino	Dati raccolti dalla CMVS
		Numero di covate del gallo forcello Numero di progetti di tutela ambientale	Area di protezione faunistica Conca di Baremone	Dati raccolti dalla CMVS
3	Cambiamenti climatici	Numero nuove caldaie a biomassa installate Risparmio consumi energia elettrica per impianti di illuminazione pubblica	Diminuzione consumo combustibili fossili	Dati raccolti dalla CMVS
4	Rifiuti	Nuove isole ecologiche. Nuovi cassonetti per la raccolta differenziata	Valutare l'efficacia della politica di aumento rifiuti in RD	Dati raccolti dalla CMVS
5	Energia	Nuovi progetti di produzione energia alternativa	Valutare la politica di incentivazione di micro progetti per la produzione dell'energia alternativa	Dati raccolti dalla CMVS
6	Suolo	Numero di aree di trasformazione attuate Estensione complessiva suolo urbanizzato Realizzazione interventi sulla viabilità Nuove aree riqualificate	Attuazione della Politica del DdP	Dati raccolti dalla CMVS
7	Aria	Verifica qualità dell'aria per i Comuni di Bione, Casto, Mura (Piani di Mura) e Lavenone.	Monitorare l'andamento della qualità dell'aria in seguito all'attuazione dei DdP	ARPA e CMVS

Articolo 31 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

1. Per tutti gli ambiti di trasformazione limitrofi ad azzonamenti agricoli si dovrà prevedere la realizzazione di opportune opere a verde di mitigazione degli effetti tese a disegnare il confine tra i paesaggi urbano e rurale, salvo diverse e contrastanti specifiche previsioni di ciascun ambito.
2. Sarà necessario allegare alla richiesta di attuazione di ciascun ambito di trasformazione la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 83 delle NTA del PTCP.
3. Gli interventi previsti negli ambiti di trasformazione non potranno essere attuati sulle porzioni degli stessi classificate come 4 "fattibilità con gravi limitazioni" nella tavola "Classi di fattibilità per le azioni di Piano" dello studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale. Si raccomanda inoltre la corretta applicazione della DGR 7/12693/03 qualora vi siano porzioni dell'ambito ricadenti nell'area di salvaguardia dei pozzi o delle opere di captazione dell'acquedotto pubblico. In particolare si richiama l'attenzione sugli ambiti n. 1, 4, 5 e 6.
4. Si raccomanda la corretta applicazione della Normativa di Polizia Idraulica come individuata nello studio del reticolo idraulico redatto ai sensi della DGR 7/7868/02 integrata con DGR 7/13950/03. In particolare si richiama l'attenzione sugli ambiti n. 2, 4 e 5.
5. Per quanto riguarda il divieto di copertura o tombinatura dei corsi d'acqua naturali, si rimanda ai contenuti della comunicazione STER Brescia prot. n. ADO7.2007.006732 del 13 giugno 2007 in cui si precisa che:
 - per tutti i corsi d'acqua naturali sia del RIP sia del RIM, vige il divieto di tombinatura come previsto dall'art. 115 del D.Lgs. 152/06;
 - per tutti i canali artificiali di proprietà privata siano essi canali artificiali ad uso irriguo o destinati ad altro uso (industriale, idroelettrico, ecc..), non vige il divieto di tombinatura come previsto dall'art. 115 del D.Lgs. 152/06 dato che di questi è responsabile, in regime "privatistico", il concessionario delle acque (ex R.D. 1775/1933) fino alla scadenza della concessione di derivazione.

Ambito di trasformazione n. 2



Estratto dal DdP come approvato

Localizzazione

L'area è situata a monte di via Nazionale al limite della zona edificata e in adiacenza all'ambito cimiteriale.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica risultava individuata dal PRG parte come zona C - PA4 e come zona D1.

Classe di fattibilità geologica

Classe 3a3 "Frana stabilizzata" e **Classe 3a1** "Aree a pericolosità potenziale legate a pendenza > 20-25° o ad orientazione sfavorevole degli strati".

Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 "sensibilità media" e **Classe 4** "Sensibilità alta".

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere prevalentemente residenziale nella porzione a monte (caratterizzato da tipologie edilizie di tipo uni e bifamiliare o a schiera) e prevalentemente commerciale-direzionale in fregio a via Nazionale (attuale strada provinciale).

In particolare la porzione destinata alla residenza è stata individuata come ambito 2.1, mentre quella commerciale-direzionale è stata individuata come sub-ambito 2.2.

Destinazioni d'uso

Residenziale e terziario così come disciplinati dal precedente art. 16, con possibilità di variazione, nelle quote predeterminate sotto indicate, nel limite massimo del 10%.

Sono escluse le attività agricole e le attività produttive non previste dal presente articolo.

In particolare la destinazione residenziale è riservata al sub comparto 2.1 mentre quella terziaria al sub

comparto 2.2.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 9.300,00 mq;
- utilizzazione predeterminata:

sub comparto 2.1:

destinazione residenziale 1.200,00 mq di slp

sub comparto 2.2:

destinazione terziaria pari alla slp esistente; per ragioni di ordine igienico e di ricomposizione architettonica, è ammesso l'aumento del presente parametro nella misura massima del 10%

- altezza massima:
 - destinazione residenziale: 6,50 m
 - destinazione terziaria 9,00 m
- distanze minime tra edifici: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi:

per il residenziale

$1.200,00 \text{ mq} / 50 \text{ mq} = 24 \text{ ab}$

$24 \text{ ab} \times 18 \text{ mq/ab} = 432,00 \text{ mq}$ di cui

144,00 mq a parcheggio (24 ab x 6 mq/ab)

288,00 mq a verde attrezzato o altro (24 ab x 12 mq/ab);

per il terziario

100% della slp realizzabile di cui una metà a parcheggio ed una metà a verde attrezzato o altro

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005.

Standard aggiuntivo

A scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria si dovrà prevedere la realizzazione della prevista connessione pedonale tra ambito e centro storico, addossando ai lottizzanti del sub ambito 2.2 tutti gli oneri relativi alle opere e all'esproprio delle aree necessarie per la loro realizzazione, quest'ultimo a carico dell'Amministrazione Comunale.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - o viabilità e marciapiedi, se necessari;
 - o parcheggi e verde attrezzato pubblico o ad uso pubblico;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Si precisa che, fino al momento della dismissione, all'interno della fascia di rispetto del depuratore

comunale di Lavenone non si potrà prevedere alcuna edificazione.

Modalità attuativa

Piano Attuativo secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 26. Il piano attuativo dovrà essere esteso all'intero ambito al fine di assicurare un assetto urbanistico complessivo e razionale per entrambi i sub comparti. I singoli sub comparti potranno essere attuati anche separatamente, fatto salvo il rispetto dell'impianto generale delle opere di urbanizzazione per la porzione di ambito che verrà realizzato.

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.