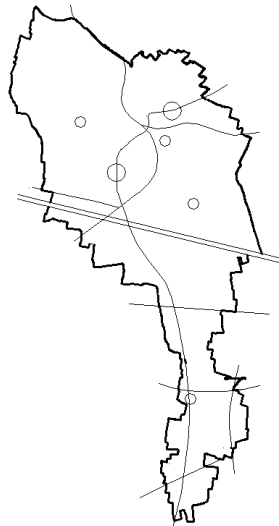


**PROVINCIA DI BRESCIA  
COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO**

# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DEI SERVIZI**

PROGETTO  
**ASSOCIATI ASSOCIATI**  
SERGIO BAIGUERA CLAUDIO BUIZZA IGNAZIO IVAN TOGNAZZI  
ARCHITETTI



## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

MAGGIO 2007

ADOZIONE  
DELIBERA C.C. N. 67 DEL 27.11.06

IL SINDACO

APPROVAZIONE  
DELIBERA C.C. N. 19 DEL 04.05.07

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

PUBBLICAZIONE

IL SEGRETARIO

**COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO – BRESCIA****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO****Piano dei Servizi****Norme Tecniche di Attuazione****Indice**

|          |  |    |
|----------|--|----|
| Art. 1.  | Contenuti del Piano dei Servizi .....  | 2  |
| Art. 2.  | Finalità del Piano dei Servizi .....   | 2  |
| Art. 3.  | Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.....   | 2  |
| Art. 4.  | Norme specifiche per la pianificazione attuativa e le aree di trasformazione .....   | 3  |
| Art. 5.  | Dotazione di servizi nei piani esecutivi degli ambiti di trasformazione .....  | 3  |
| Art. 6.  | Elaborati del Piano dei Servizi.....   | 3  |
| Art. 7.  | Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi .....  | 4  |
| Art. 8.  | Esame dell’impatto paesaggistico dei progetti .....  | 4  |
| Art. 9.  | Componente geologica, idrogeologica e sismica.....   | 5  |
| Art. 10. | Definizioni di parametri e indici urbanistici .....  | 6  |
| Art. 11. | Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – zona SP .....  | 8  |
| Art. 12. | Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio della residenza – sub-zona SP1 .....                              | 9  |
| Art. 13. | Area SP1/v1 di completamento del Centro Sportivo Comunale di Cazzago San Martino .....   | 11 |
| Art. 14. | Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi – sub-zona SP2.....                | 11 |
| Art. 15. | Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio degli insediamenti commerciali e direzionali – sub-zona SP3 ..... | 12 |
| Art. 16. | Aree per servizi tecnologici – zone ST .....   | 12 |
| Art. 17. | Aree per le attrezzature cimiteriali.....  | 12 |
| Art. 18. | Verde di arredo in fregio alle infrastrutture viarie .....   | 13 |

### **Art. 1. Contenuti del Piano dei Servizi**

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, definisce l'assetto del territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
2. Il Piano dei Servizi, di seguito definito P.D.S., è redatto con i contenuti dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
3. Le prescrizioni contenute nel P.D.S., relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico, sono vincolanti.
4. Non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e non decadono le previsioni di servizi e attrezzature per le quali il P.D.S. affida la realizzazione diretta al proprietario dell'area o, in alternativa, alla pubblica amministrazione.
5. Le previsioni di servizi contenute all'interno di comparti di intervento perimetrati definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, ai sensi dell'art. 15. e dell'art. 16. delle Norme Tecniche di Attuazione del D.D.P. stesso, hanno le caratteristiche di cui al comma 4 del presente articolo.

### **Art. 2. Finalità del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del P.G.T e concorre al perseguimento degli obiettivi del D.D.P. definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi.

L'Amministrazione Comunale, in sede di definizione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

Nel Piano dei Servizi, così come nel Documento di Piano, vengono definite le localizzazioni e le dimensioni complessive minime di interventi di edilizia convenzionata e per la realizzazione di alloggi protetti per anziani e servizi ad essi relativi.

### **Art. 3. Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi prevede le dotazioni di:

- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale (aree SP);
- infrastrutture di allacciamento ai pubblici servizi;
- servizi tecnologici (aree ST).

L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.

Le aree SP concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.

Le previsioni contenute nel Piano dei servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi e in base a quanto specificato nelle schede di attuazione degli ambiti di trasformazione contenute nell'Allegato 1 delle N.T.A. del D.D.P..

L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi.

Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal P.D.S. e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente

#### **Art. 4. Norme specifiche per la pianificazione attuativa e le aree di trasformazione**

In fase di pianificazione esecutiva con piano attuativo o con permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo, è possibile modificare l'assetto delle aree per servizi rispetto all'individuazione cartografica solo se migliorativo in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare comunque le quantità stabilite nelle tavole di piano e nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione di cui all'Allegato 1 delle N.T.A. del D.D.P. e, in mancanza di specifiche prescrizioni, la dotazione minima, di cui al successivo art. 5.

La pianificazione esecutiva, anche relativa agli ambiti di trasformazione, dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste per l'attuazione del P.G.T.;
- la monetizzazione, dove espressamente consentita dalle norme del Piano delle regole e dalle schede attuative degli ambiti di trasformazione, in alternativa totale o parziale della cessione, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel presente piano, non sia strettamente necessaria o non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione;
- le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti di trasformazione ed agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

#### **Art. 5. Dotazione di servizi nei piani esecutivi degli ambiti di trasformazione**

Le previsioni dei piani attuativi per l'attuazione del PGT dovranno assicurare la dotazione di servizi come definito nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione.

Nei casi di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, per i quali il piano non specifichi la dotazione di aree per servizi, la dotazione minima degli stessi è la seguente:

- per la destinazione residenziale,  $m^2$  18 per abitante teorico insediabile (considerati  $m^2$  33 di Slp/ab, equivalenti a  $100 m^3/ab$ ), come indicata dalla L.R. 12/2005;
- per le destinazioni produttive  $m^2$  10 /  $m^2$  100 di St;
- per le destinazioni terziario-direzionali, almeno  $m^2$  80 /  $m^2$  100 di Slp ammessa, di cui almeno la metà per parcheggi.

Per le destinazioni commerciali, equiparate al commercio e di somministrazione di alimenti e/o bevande, nell'ambito di piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati è richiesta la dotazione minima di legge di aree per servizi fatta eccezione per:

- la media struttura di vendita di alimentari, ove ammessa, per la quale è richiesta la dotazione minima di aree per standard pari al 150% della Slp, di cui almeno il 100% della Slp a parcheggio di uso pubblico;
- il commercio all'ingrosso, per il quale è richiesta una dotazione minima di aree per standard pari al 65% della Slp, di cui almeno i 3/4 a parcheggio di uso pubblico.

#### **Art. 6. Elaborati del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa:

- Allegato 1: Servizi residenziali – Schede Istruzione inferiore;
- Allegato 2: Servizi residenziali – Documentazione grafica e fotografica;
- Allegato 3: Quadro economico;
- Allegato 4: Dimensionamento dei servizi: superficiali;

Norme Tecniche di Attuazione;

Tav. 1 – Servizi esistenti, scala 1:6.000;

Tav. 2 – Individuazione dei servizi di Piano (Tavole numerate da 2.1 a 2.3), scala 1:5.000

Tav. 3 – Dimensionamento dei servizi, scala 1:5.000.

## Art. 7. Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi con le proprie scelte contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del P.G.T. Contribuisce al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico. A questo fine prevede per gli atti programmatori e i progetti adeguati indirizzi.

## Art. 8. Esame dell'impatto paesaggistico dei progetti

Tutti i progetti relativi a aree e edifici per servizi, a spazi pubblici, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ivi compresi i piani attuativi, sono soggetti a esame di impatto paesaggistico che si conclude con l'espressione del giudizio di compatibilità paesaggistica.

Ai fini dell'esame di impatto paesaggistico, nel rispetto di norme e criteri di intervento specificati dalle presenti N.T.A. in materia di tutela del paesaggio, la documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico e la valutazione di impatto paesaggistico degli interventi è costituita dagli elaborati di seguito elencati:

elaborati del D.D.P. che costituiscono la "Carta del paesaggio"

– *appartenenti al quadro ricognitivo e programmatico*

Tav. 1 Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati

Tav. 2 Vincoli ambientali

– *appartenenti al quadro conoscitivo del territorio comunale*

Tav. 4 Carta della mobilità

Tav. 5 Permanenze storiche

Tav. 6 Sistema idrografico

Tav. 7 Sistema vegetazionale

Tav. 8 Sistema geomorfologico

Tav. 13 Percezione del territorio

Tav. 14 Rilevanza paesistica territoriale

Tav. 15 Caratteri ambientali

Tav. 16 Caratteri paesaggistici

Tav. 17 Caratteri insediativi

Tav. 22 Sintesi delle componenti del paesaggio

– *appartenenti al quadro di riferimento sovracomunale*

Tav. 18 Inquadramento ambientale

Tav. 19 Inquadramento insediativo

Tav. 20 Inquadramento paesaggistico

Tav. 21 Percezione del territorio

allegati alle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano

Allegato 2: Strategie e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio;

Allegato 3a: Matrice di valutazione della sensibilità;

Allegato 3b: Carta della sensibilità paesaggistica;

le tavole 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21 hanno carattere descrittivo e conoscitivo, mentre le tavole 13, 16 e 22 sono integrate da indirizzi contenuti nell'Allegato 2: Strategie e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio, di cui al precedente elenco.

Ai fini dell'esame di impatto paesaggistico dei progetti l'Allegato 3b: Carta della sensibilità paesaggistica, di cui al precedente elenco, definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale.

## Art. 9. Componente geologica, idrogeologica e sismica

I seguenti elaborati contenuti nell'Allegato 4: Assetto geologico, idrogeologico e sismico, delle presenti norme, costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica:

Studio relativo alla Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio;

|         |  |                |
|---------|--|----------------|
| Tav. 1  | Carta geologica e geologico- tecnica   | scala 1:10.000 |
| Tav. 2  | Carta geologica e geomorfologia di dettaglio                                 | scala 1:5.000  |
| Tav. 3  | Carta idrogeologica e idrografica  | scala 1:10.000 |
| Tav. 4  | Sezioni idrogeologiche   |                |
| Tav. 5  | Carta del dissesto con legenda unificata P.A.I.                              | scala 1:10.000 |
| Tav. 6  | Carta della pericolosità sismica locale                                      | scala 1:5.000  |
| Tav. 7  | Carta dei vincoli (tavole numerate da 7a a 7c)                               | scala 1:5.000  |
| Tav. 7d | Aree vulnerabili da nitrati di origine agricola (D.G.R. 11-10-2006 n. 83297) | scala 1:10.000 |
| Tav. 8  | Carta di sintesi   | scala 1:5.000  |
| Tav. 9  | Carta della fattibilità geologica  | scala 1:2.000  |
| Tav. 10 | Carta della fattibilità geologica  | scala 1:10.000 |
| All. 1  | Stratigrafie indagini geognostiche;  |                |
| All. 2  | Descrizione trincee esplorative e spaccati esistenti;                        |                |
| All. 3  | Esiti indagini geotecniche esistenti;  |                |
| All. 4  | Schede censimento pozzi ad uso idropotabile;                                 |                |
| All. 5  | Esiti indagine geofisica.  |                |

Le classi di fattibilità sono individuate sulle Carte della fattibilità geologica Tavv. 9 (dalla lett. a alla lett. n) e 10 del precedente elenco. Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni si intendono qui richiamati integralmente così come riportati al punto 7.2 Classi di fattibilità identificate, dello Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, di cui al precedente elenco.

Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05/, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono anche se possono comprendere, le indagini previste dal d.m. 14/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

## Art. 10. Definizioni di parametri e indici urbanistici

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata dai seguenti parametri edilizi, indici e definizioni.

1. **St = Superficie Territoriale:** è la superficie complessiva delle aree interessate (incluse o che comunque partecipano) da un Piano urbanistico attuativo, da un permesso di costruire convenzionato o da un Programma Integrato di Intervento. Essa comprende la superficie fondiaria delle aree destinate all'edificazione e di quelle destinate all'urbanizzazione. Nella superficie territoriale sono computabili le aree di proprietà privata destinate a strade e servizi pubblici di cessione, con esclusione di sedi stradali esistenti, aree e spazi già di uso pubblico.
2. **Sf = Superficie fondiaria:** è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione, ovvero è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.
3. **Sc = Superficie coperta:** è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti, questi ultimi – quali balconi, sporti di gronda, pensiline e similari – se sporgenti oltre m 1,50; non si considerano nella Sc le coperture degli accessi pedonali fino a una superficie di m<sup>2</sup> 5,00 misurata in proiezione orizzontale;
4. **Slp = Superficie lorda di pavimento:** è la somma delle superfici di tutti i piani, compresi interpiani e soppalchi, scale, vani ascensore, misurate al lordo delle murature verticali (esterne e interne), salvo le esclusioni indicate di seguito. Dal computo della superficie lorda di pavimento sono escluse:
  - a) le superfici esterne orizzontali o inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
  - b) le scale aperte non tamponate da murature o infissi e non coperte;
  - c) i vani scala, aperti o chiusi, di distribuzione a più unità immobiliari;
  - d) i balconi e i terrazzi;
  - e) i sottotetti e le porzioni degli stessi di altezza inferiore a m 1,50 e quelli che risultano ripartiti da muricci e tavelloni per il sostegno della copertura;
  - f) le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché, le logge e le superfici porticate private entro il 10 % della Slp dei piani fuori terra del fabbricato, calcolata escludendo tutte le superfici dei portici e delle logge privati, nonché le altre superfici detraibili di cui al presente comma;
  - g) le superfici relative a spazi completamente interrati (cioè non emergenti dalla quota del terreno esistente) ed aventi un'altezza interna massima di m 2,50 (incrementabile a m 4,00 nei fabbricati a destinazione agricola, produttiva o a commercio all'ingrosso);
  - h) le superfici relative agli spazi seminterrati sottostanti i fabbricati purché emergano per un'altezza, media misurata allo spiccatto di tutti gli spigoli, non superiore a m 1,20, con riferimento al dislivello fra la quota del piano naturale di campagna esistente e la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra, nel caso di suolo non orizzontale, la quota di riferimento per la misurazione dell'altezza di m 1,20 è quella media del terreno interessato dal sedime del fabbricato; ai fini dell'esclusione dal calcolo della Slp tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a m 2,50 (incrementabile a m 4,00 nei fabbricati a destinazione agricola, produttiva o a commercio all'ingrosso, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone);
  - i) i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche);
  - j) i cappotti termici su pareti esterne di edifici esistenti, con la limitazione, solo per gli edifici storici nelle zone A e E, dello spessore, fino a m 0,07 compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con le esigenze estetiche di garantire gli allineamenti di facciata rispetto a cortine edilizie e/o a edifici limitrofi, compatibilmente con le distanze da confini e fabbricati e con divieto di occupare il suolo pubblico, riponendo la massima attenzione alle soluzioni di dettaglio delle facciate e comunque, nel rispetto delle prescrizioni normative per gli interventi sugli edifici storici di impiegare, nelle parti a vista, materiali di finitura originali o coerenti;
  - k) soltanto ove specificamente ammessi dalle presenti norme, i pergolati (consistenti in grigliati di legno o acciaio, poggiati su esili pilastri in muratura, legno o acciaio) a sostegno di rampicanti, solo se privi di copertura fissa impermeabile, per una superficie massima in pianta di m<sup>2</sup> 30, considerando la proiezione a terra del massimo ingombro del grigliato posto in sommità del pergolato, con possibilità di realizzare più pergolati per ogni unità minima di intervento – quest'ultima riferita al lotto minimo di intervento, che nel caso di tipologie edilizie a schiera e plurifamigliari coincide con il lotto unitario

dell'intervento edilizio originario – purché nel limite di superficie massima di  $m^2$  30 (intendendo che, la superficie eccedente tale limite, rientra nel calcolo della  $S_{lp}$ ) nel rispetto delle distanze nelle costruzioni stabilite dal Codice Civile, misurate dalla proiezione a terra del massimo ingombro, come sopra definita;

l) le superfici di cabine elettriche a servizio di attività produttive;

m) per le attività commerciali ed equiparate al commercio, nel calcolo della  $S_{lp}$  non si considerano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, mall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi (anche se coperte) e le relative corsie di manovra, locali per impianti tecnologici e simili, oltre ad altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni necessarie a qualificare la struttura come centro commerciale.

**5. Af = Area filtrante:** è la superficie parziale di Superficie fondiaria ( $S_f$ ) che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e, pertanto, non deve risultare interessata da costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo, anche di sottosuolo pure se ricoperti da terreno vegetale, nonché pavimentazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo.

**6. H = Altezza massima degli edifici:** è la distanza misurata in verticale dalla linea di base dei fronti fino alla quota più alta di imposta della copertura;

negli edifici residenziali per imposta della copertura si intende l'intradosso della copertura misurata all'esterno delle murature o l'intradosso dell'ultimo solaio abitabile, in caso di tetto piano;

negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale per imposta della copertura si intende il piano di imposta della struttura principale di copertura (travi trasversali al solaio o capriate);

la linea di base dei fronti è definita dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento (qualora non manomesso) o dall'andamento di rilevati artificiali o di sbancamenti autorizzati;

al fine della definizione della linea di base dei fronti non si considerano le rampe e le corsie di accesso alle autorimesse, le cantine e i volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale precedente alla costruzione o alla quota stradale;

nel caso di suolo non orizzontale, la linea di base dei fronti è posta alla quota media del terreno interessato dal sedime del fabbricato;

in presenza di copertura inclinata, con pendenza delle falde superiore al 35 %, si considera la quota media (tra l'imposta e il colmo) dell'intradosso del solaio di copertura;

non si considerano, nella misura dell'altezza, i parapetti e i coronamenti, fino a m 1,20 dall'estradosso dell'ultimo solaio negli edifici con copertura piana e, fino alla quota del colmo, negli edifici con copertura inclinata;

è ammesso il superamento dell'altezza di parapetti e coronamenti come definita al punto precedente solo per una quantità minima essenziale a coprire alla vista l'inserimento, di pannelli fotovoltaici e/o di impianti tecnologici di comprovata necessità;

non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali, i volumi tecnici, quali gli extra-corsa degli ascensori, i pennoni e i campanili;

negli edifici produttivi, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali e in coerenza con le relative caratteristiche architettoniche, è ammesso il superamento dell'altezza massima consentita, soltanto per la costruzione di manufatti tecnici funzionali al rispetto di norme vigenti o per la realizzazione di volumi tecnici di limitata entità e fino a un'altezza di m 2,50 misurata in verticale dall'estradosso della copertura dell'edificio all'intradosso della relativa copertura.

**7. V = Volume:** è determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento ( $S_{lp}$ ) per l'altezza virtuale di m 3.

**8. Qf = Rapporto massimo di copertura:** è il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria ( $Q_f = S_c / S_f \times 100$ ).

**9. Rp = Rapporto di permeabilità:** è il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie dell'area filtrante ( $A_f$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

**10. Np = Indice di piantumazione dell'area filtrante:** è il rapporto tra il numero di alberi di alto fusto – tipici della vegetazione locale – e la superficie dell'area filtrante ( $A_f$ ).

**11. Ut = Indice di utilizzazione territoriale:** è il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento ( $S_{lp}$ ) realizzabile e la superficie territoriale ( $S_t$ ), ( $U_t = S_{lp} / S_t$ ).

**12. Uf = indice di utilizzazione fondiaria:** è il rapporto massimo tra superficie lorda di pavimento ( $S_{lp}$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ), ( $U_f = S_{lp} / S_f$ ).

**13. Ds = distanza dalle strade:** è la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – dalla  $S_c$  dell'edificio agli spazi destinati alla viabilità (nei quali si intendono compresi spazi pedonali, piste ciclabili, parcheggi, aiuole, argini, ecc.);

la distanza dalle strade si verifica esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione e di ricostruzione e di ampliamento (orizzontale) di organismi edilizi esistenti;

la distanza dalle strade non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrato, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario – per esigenze tecniche – mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo;

per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile;

nella verifica della distanza (Ds) non vanno considerati gli aggetti e le scale aperti con profondità inferiore a m 1,50, per aggetti e scale aperti con profondità maggiore di m 1,50 la distanza va riferita alla parte eccedente;

i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche), le canne di ventilazione e fumarie, i "cappotti" termici fino a m 0,07 di spessore su pareti esterne di edifici esistenti, andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile; nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme;

la distanza dalle strade non si verifica nei casi di ampliamento di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.

**14. Dc = Distanza dai confini di proprietà:** è la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – dalla Sc dell'edificio al confine di proprietà;

la distanza dai confini di proprietà si verifica esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento orizzontale, di ricostruzione, quest'ultimo qualora l'intervento non si classifichi come ristrutturazione alla luce della normativa vigente;

la distanza (Dc) non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrato, per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile;

nella verifica della distanza (Dc) non vanno considerati gli aggetti e le scale aperti con profondità inferiore a m 1,50, per aggetti e scale aperti con profondità maggiore di m 1,50 la distanza va riferita alla parte eccedente;

i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche), le canne di ventilazione e fumarie, i "cappotti" termici fino a m 0,07 di spessore su pareti esterne di edifici esistenti, andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile;

nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme; la facoltà di costruire nuovi edifici a distanze dai confini inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme, anche in addossamento ai confini del lotto, può essere esercitata solo previa convenzione fra i confinanti, fermo restando quanto prescritto dal Codice Civile nella Sez. VI "Delle distanze nelle costruzioni ...." art. 873 e seguenti; tale convenzione deve essere trascritta, a cura e spese del proprietario richiedente, nei pubblici registri.

**15. De = Distacco dagli edifici:** è la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – fra la superficie coperta (Sc) degli edifici;

il distacco tra edifici (De) va verificato col tipo di misurazione "radiale" di cui sopra, solo per gli edifici antistanti (definiti tali se il prolungamento delle pareti dell'uno incontrano in qualche punto le pareti dell'altro) e per tutti quegli edifici o manufatti agricoli o industriali per i quali venga specificatamente indicato il distacco dalle abitazioni dalle presenti norme;

il distacco dagli edifici (De), nei casi citati, va verificato tra edifici di qualsiasi altezza, nonché tra edifici ricadenti all'interno della medesima proprietà; nella verifica del distacco tra gli edifici non si considerano le costruzioni edilizie totalmente interrato, gli aggetti e le scale aperti con profondità inferiore a m 1,50, per aggetti e scale aperti con profondità maggiore di m 1,50 la distanza va riferita alla parte eccedente; non sono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e, comunque, non sia superiore a m 4,00;

nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse, all'interno dell'ambito stesso di intervento, distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

## **Art. 11. Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – zona SP**

Nelle tavole del Piano dei Servizi vengono individuate le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, di cui all'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, classificate nel piano come zona SP, che costituiscono le aree di standard esistenti e di progetto, di cui al D.l. 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche:

- realizzati mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi;
- privati, di uso pubblico o di interesse pubblico, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, purché garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente e non residente eventualmente servita.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di seguito specificate, oltre all'eventuale residenza del personale di custodia, mentre sono escluse tutte le altre funzioni, salvo quanto di seguito diversamente specificato.

Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permutate tra le diverse di destinazioni d'uso per servizi senza ricorrere alla procedura di variante.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici si distinguono in:

- sub-zona SP1 – attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio della residenza;
- sub-zona SP2 – attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio degli insediamenti produttivi;
- sub-zona SP3 – attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio degli insediamenti commerciali e terziario-direzionali.

Gli interventi relativi alle aree e agli immobili per attrezzature e servizi, come individuati nella Tav. 2 Vincoli ambientali, del Quadro conoscitivo e orientativo del Documento di Piano sono assoggettati alle rispettive procedure di autorizzazione prescritte dalla legislazione vigente.

Nelle aree per attrezzature e servizi pubblici dovranno essere rispettati i limiti e le fasce di rispetto riportati nella Tav. 3 Vincoli amministrativi, del Quadro conoscitivo e orientativo del Documento di Piano e nelle Tavv. 2 Individuazione dei servizi di Piano del P.D.S. secondo le rispettive definizioni contenute nelle N.T.A. del Piano delle Regole.

#### **Art. 12. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio della residenza – sub-zona SP1**

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio della residenza – sub-zona SP1, si articolano in:

- SP1/i – aree per l'istruzione inferiore;
- SP1/c – aree per attrezzature di interesse comune;
- SP1/v – aree a verde pubblico;
- SP1/p – aree per parcheggi pubblici.

1. Le aree per l'istruzione inferiore SP1/i sono destinate alla realizzazione degli edifici e relativi servizi per la scuola e si distinguono in:

- SP1/i.1 – aree per l'istruzione inferiore: scuole materne;
- SP1/i.2 – aree per l'istruzione inferiore: scuole elementari;
- SP1/i.3 – aree per l'istruzione inferiore: scuole medie;

Per gli interventi nelle aree per l'istruzione inferiore si applicano i seguenti parametri:

$Q_f = 50 \%$

$U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$H = \max 7,5$  ad eccezione di elementi architettonici caratterizzati quali torri, campanili, ecc.

Qualora fosse indispensabile superare il limite di altezza massima, è necessaria la valutazione paesistica del progetto che ne verifichi il corretto rapporto con il contesto ambientale e edilizio.

Dotazioni di spazi a parcheggio alberato per una superficie non inferiore al 30 % della  $S_{lp}$ .

Per le attrezzature scolastiche ricadenti in zona A, come specificamente individuata negli elaborati grafici del Piano delle Regole, gli interventi devono rispettare la normativa specificata per la zona A dalle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso P.D.R., salvo per gli ampliamenti di strutture scolastiche esistenti per i quali l'altezza massima ammessa è uguale a quella dell'edificio esistente da ampliare, nel rispetto comunque delle prescrizioni di carattere generale stabilite, sempre per la zona A, dalle stesse Norme Tecniche di Attuazione del P.D.R., alle quali si rinvia.

2. Le aree SP1/c – per attrezzature di interesse comune sono destinate alla realizzazione di attrezzature religiose e relative attrezzature per lo sport e lo svago, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e si distinguono in:

- SP1/c.1 – aree per attrezzature di interesse comune: attrezzature religiose;
- SP1/c.2 – aree per attrezzature di interesse comune: attrezzature culturali;
- SP1/c.3 – aree per attrezzature di interesse comune: attrezzature sociali - ricreative;
- SP1/c.4 – aree per attrezzature di interesse comune: attrezzature assistenziali;

SP1/c.5 – aree per attrezzature di interesse comune: attrezzature igienico - sanitarie;

SP1/c.6 – aree per attrezzature di interesse comune: attrezzature civiche - amministrative;

Nelle aree per le attrezzature di interesse comune è consentita anche la realizzazione di circoli ricreativi privati, purché l'intervento sia regolato da apposita convenzione fra ente attuatore e Amministrazione Comunale.

Per gli interventi nelle aree per attrezzature di interesse comune si applicano i seguenti parametri:

$Q_f = 50 \%$

$U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

H = pari esistente

Dotazioni di spazi a parcheggio alberato per una superficie non inferiore al 30 % della Slp.

Per le attrezzature di interesse comune ricadenti in zona A, gli interventi devono rispettare la normativa specificata per tale zona nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.D.R..

**3.** Le aree SP1/v – a verde pubblico sono destinate alla realizzazione di impianti sportivi, alle sistemazioni a parco ed attrezzature per il gioco e lo svago e si distinguono in:

SP1/v.1 – aree a verde pubblico: attrezzature per lo sport;

SP1/v.2 – aree a verde pubblico: giardini pubblici e attrezzature per il gioco.

Nelle aree a verde pubblico: attrezzature per lo sport SP1/v.1 sono ammessi gli impianti sportivi coperti e scoperti, oltre alle sistemazioni a parco ed attrezzature per il gioco e lo svago.

Per la costruzione di edifici in ambiti di particolare rilevanza paesaggistica andranno adottati criteri progettuali per il minimo impatto, considerando prioritariamente soluzioni che prevedano il parziale interrimento dei fabbricati.

Per gli interventi nelle aree a verde pubblico si applicano i seguenti parametri:

$U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

H = m 7,5 ad eccezione di elementi architettonici caratterizzati quali torri, campanili, ecc.

Qualora fosse indispensabile superare il limite di altezza massima, è necessaria la valutazione paesistica del progetto, che ne verifichi il corretto rapporto con il contesto ambientale e edilizio.

Dotazioni di spazi a parcheggio alberato per una superficie non inferiore al 30 % della Slp.

Per le attrezzature sportive ricadenti in zona A, gli interventi devono rispettare la normativa specificata per tale zona nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.D.R..

Nelle aree a verde pubblico: giardini pubblici e attrezzature per il gioco SP1/v.2 sono ammesse le sistemazioni a parco, attrezzature per il gioco e lo svago e le piccole costruzioni limitatamente agli edifici di servizio alle attrezzature, chioschi per ristoro, edicole, ripostigli per attrezzi di giardinaggio, servizi igienici, ecc..

In tali aree il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

$Q_f = 10 \%$

H = m 3

Per le attrezzature e le sistemazioni del verde pubblico ricadenti in zona A, gli interventi devono rispettare la normativa specificata per tale zona nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.D.R..

**4.** Le aree SP1/p – per parcheggi pubblici, sono destinate agli spazi per la sosta veicolare.

I parcheggi dovranno essere ubicati in adiacenza alla sede viaria o comunque immediatamente accessibili e di norma calcolati in base alla Slp realizzabile, ad eccezione dei casi in cui il calcolo va riferito alla superficie di intervento.

I parcheggi si possono realizzare in superficie senza edificazione o in sotterraneo; per parcheggi sotterranei sono consentiti piccoli edifici e manufatti di servizio fuori terra (per cassa, rampe coperte, ecc.) nei seguenti limiti:

$U_f = 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$

H = m 3

Dc = m 5.

Le superfici a parcheggio di norma dovranno essere alberate con un rapporto di minimo 1 albero ogni  $\text{m}^2$  50 di superficie a parcheggio. Tale rapporto va comunque rispettato nei casi in è specificata una dotazione di parcheggio alberato.

Particolare cura dovrà essere dedicata allo studio delle soluzioni di impatto ambientale dei parcheggi (mascherature arboree, coperture a giardino pensile, permeabilità delle pavimentazioni esterne, ecc.). Nelle zone individuate a parcheggi pubblici non è comunque consentita la realizzazione di parcheggi multipiano in elevazione.

Per le attrezzature e le sistemazioni dei parcheggi pubblici ricadenti nei centri e nuclei storici (zona A), gli interventi devono rispettare la normativa specificata per tale zona nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.D.R..

### **Art. 13. Area SP1/v1 di completamento del Centro Sportivo Comunale di Cazzago San Martino**

Descrizione: il Piano dei Servizi prevede il completamento polifunzionale del nuovo centro sportivo comunale esistente, attualmente destinato al gioco del calcio.

Localizzazione: v. Berlinguer, a sud dell'area sportiva esistente, a est del centro abitato di Cazzago.

Caratteri morfologici e funzionali: area edificata in territorio agricolo pianeggiante.

Limitazioni di carattere paesistico-ambientale: controllo paesistico dell'inserimento degli edifici in riferimento alle preesistenze e al contesto ambientale pedecollinare.

Destinazioni d'uso: la destinazione ammessa è quella di area a verde pubblico: attrezzature per lo sport – SP1/v.1 per la realizzazione di un centro sportivo polifunzionale, costituito da palestra con tribune per spettatori e i relativi servizi, piscina con i relativi servizi, centro fitness, attività terziario-commerciali e paracommerciali di servizio, residenza di servizio per la custodia delle strutture, attrezzature sportive all'aperto: pista di atletica, ecc.; sono inoltre ammesse tutte le destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico e, in particolare, quelle complementari/compatibili con la funzione sportiva prevista; sono pertanto escluse le altre destinazioni non comprese tra quelle specificamente ammesse.

Modalità d'intervento: intervento integrato da attuare prioritariamente con procedura di project-financing, mediante concorso finanziario di operatori privati.

Parametri edificatori:

Sf = m<sup>2</sup> 16.300

H = max m 7

Qf = 30 %

Uf = 0,30

N. piani fuori terra = 2

Slp a destinazione terziario-commerciale e paracommerciale di servizio = max m<sup>2</sup> 500.

Prescrizioni per la progettazione:

deve essere realizzata la massima integrazione dell'insediamento previsto con il contesto caratterizzato da edilizia a bassa densità, mediante la definizione di edifici di dimensioni contenute nella sagoma plano-altimetrica e in altezza (per quanto possibile in rapporto alle funzioni previste) e con tipologie coerenti con la tradizione locale;

va identificata con forte caratterizzazione la perimetrazione dei confini dell'area con filari di alberi di alto fusto, tipici della vegetazione locale, in funzione della mitigazione degli impatti visivi e della dotazione qualitativa del verde degli spazi aperti, con idoneo infittimento lungo i lati est e sud, finalizzato a costituire un'ideale barriera nei confronti dell'eventuale permanenza dei vicini allevamenti;

per le superfici pertinenziali si deve prevedere una sistemazione a giardino unitaria con gli spazi aperti del centro sportivo esistente, in modo da costituire un parco delle aree sportive.

### **Art. 14. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi – sub-zona SP2**

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi – sub-zona SP2, sono quelle riservate agli insediamenti industriali e artigianali e si distinguono in:

SP2/v – aree a verde pubblico attrezzato;

SP2/p – aree per parcheggi pubblici.

Nelle aree SP2/v oltre al verde pubblico attrezzato sono ammessi: attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature collettive e si applicano i seguenti parametri.

Qf = 35 %

$U_f = 0,35$

$H = \max m7,5$  ad eccezione di elementi architettonici caratterizzati quali torri, campanili, ecc.

Dotazioni di spazi a parcheggio alberato per una superficie non inferiore al 30 % della SIp.

Nelle aree SP2/p è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici a raso e interrati (anche su più livelli); per i parcheggi interrati sono consentiti piccoli edifici e manufatti di servizio fuori terra (per cassa, rampe coperte, ecc.) nei seguenti limiti:

$U_f = 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$H = m 3$

$D_c = m 5.$

Gli interventi potranno essere effettuati dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti anche privati (artigiani e loro associazioni, industriali e loro associazioni, enti vari, singole aziende private, ecc.,....).

#### **Art. 15. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio degli insediamenti commerciali e direzionali – sub-zona SP3**

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali – sub-zona SP3 sono quelle riservate alle attrezzature per le attività commerciali e terziario-direzionali e si distinguono in:

SP3/v – aree a verde pubblico attrezzato;

SP3/p – aree per parcheggi pubblici.

Nelle aree SP3/p è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici a raso e interrati (anche su più livelli); per i parcheggi interrati sono consentiti piccoli edifici e manufatti di servizio fuori terra (per cassa, rampe coperte, ecc.) nei seguenti limiti:

$U_f = 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$H = m 3$

$D_c = m 5.$

#### **Art. 16. Aree per servizi tecnologici – zone ST**

Le aree per servizi tecnologici sono classificate come zone ST e sono destinate alle attrezzature e all'installazione di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico, per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali e cabine elettriche, telefoniche, idriche, depuratori per fognature, depositi per attrezzature della nettezza urbana e raccolta differenziata dei rifiuti, ecc., a servizio della comunità.

Nelle aree ST per servizi tecnologici si applicano i seguenti parametri:

$U_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$Q_f = 50 \%$

$H = \max. m 7,5$  salvo esigenze tecnologiche

$D_s = \min. m 0$

$D_c = m 1,5$

$D_e =$  non inferiore a quelle definite dal Codice Civile tra costruzioni.

Prescrizioni per gli interventi: controllo paesistico dell'inserimento e dell'integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto, con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche, dei materiali impiegati, alla sistemazione degli spazi aperti e all'ambientazione rispetto all'intorno.

#### **Art. 17. Aree per le attrezzature cimiteriali**

Le aree per le attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dai cimiteri esistenti e quelle destinate all'ampliamento delle sue strutture e di eventuali attrezzature complementari.

Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, per la gestione, per la custodia e di servizio.

Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle sopra indicate.

**Art. 18. Verde di arredo in fregio alle infrastrutture viarie**

Il verde di arredo in fregio alle infrastrutture viarie comprende le aree poste lungo alcuni tratti della viabilità all'interno del territorio comunale.

In tali aree:

- è consentita la sistemazione a verde, la realizzazione di barriere antirumore – privilegiando il potenziamento del verde con l'inserimento di fitte cortine alberate – e la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e ecologica;
- è esclusa qualsiasi edificazione fuori ed entro terra, fatta eccezione per le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete stradale e ferroviaria;
- è ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante.