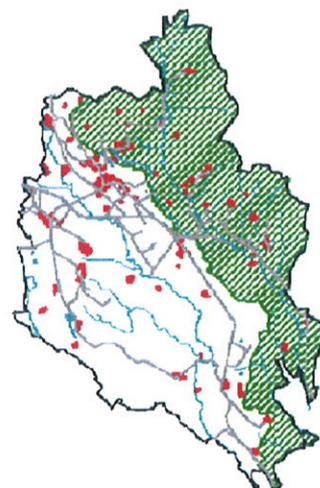


# COMUNE DI MISSAGLIA



## Piano delle Regole

(ex.art.10 L.R. 11 Marzo 2005, n.12 e s.m.i)

<b>PROGETTISTI</b>  <b>ERMES BARBA - MAURO SALVADORI</b> <b>ARCHITETTI ASSOCIATI</b>  <b>P.zza Roma, 3 - Villanuova S/C (BS)</b> <b>Tel. 0365/373650 - Fax. 0365/31059</b> <b>www.barbasalvadori.it</b>	<b>COLLAB.</b>  Fabrizio Franceschini Alessandro Martinelli Alessio Rossi Corrado Fusl Francesco Brodini Stefania Zanon Elena Leonl Valerio Zanini
<b>SINDACO</b>  <b>BRUNO CRIPPA</b>	<b>DELIBERA DI ADOZIONE</b>  D.C.C n° 20 del 19 Marzo 2012
<b>ASSESSORE URBANISTICA</b>  <b>PAOLO REDAELLI</b>	<b>DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA</b>  D.C.C n° 38 del 18 Settembre 2012
<b>RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b>  <b>ARCH. MAURIZIO CORBETTA</b>	

stralcio ALLEGATO	<b>PR2Av</b>	TITOLO Norme Tecniche di Attuazione ELABORATO VARIANTE
----------------------	--------------	--

### 1<sup>A</sup> VARIANTE PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera	C.C. n°	del	.2014
approvazione delibera	C.C. n°	del	.2014
pubblicazione BURL	n°	del	.2014

Uff. di Piano e resp.  
ed. Privata e Urbanistica  
arch. Maurizio Corbetta

il Sindaco  
sig. Bruno Crippa

assessore Urbanistica  
ing. Paolo Redaelli

20.5 Indice o rapporto di copertura (Ic)-(Rc) – mq/mq	31
20.6 Indice di utilizzazione territoriale (Ut) – mq/mq	31
20.7 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) – mq/mq	31
20.8 Indice drenante (Id) - %	31
20.9 Superficie drenante (Sd) - %	31
ART.21 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA	32
ART.22 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA	34
ART.23 - CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI	34
ART.23bis - CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE O PROVINCIALE COMPRESI GLI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI E DI FRUIZIONE PAESISTICA (MODALITA' COMPENSATIVE)	36
<b>TITOLO IV - PARTE I – SUDDIVISIONE IN AMBITI TERRITORIALI E DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>37</b>
ART.24 – DESTINAZIONI D'USO	37
ART.25 – CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	37
ART.26 – STRUTTURE D'ARREDO ED ELEMENTI ACCESSORI	47
ART.27 – DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	48
ART.28 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI	49
ART.29 - DEROGHE	50
ART.30- NORMATIVA DI INTERVENTO PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E DEGLI EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE STORICO ED AMBIENTALE	51
ART.31 – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AD ALTA DENSITA'	71
ART.32–AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA DENSITA'	80
ART.33–AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A BASSA DENSITA'	87
ART.34–AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A RADA DENSITA'	94
ART.35–AMBITI AD ALTA INCIDENZA DI VERDE PRIVATO	101
ART.36- AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI	106
ART.36bis- AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMMERCIALI E TERZIARIE	115
ART.37 – AREE AGRICOLE PRODUTTIVE	123
ART.37bis – AREE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO E DI TUTELA DEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO- AMBIENTALE ED ECOLOGICO	129
ART.37ter - AREE AGRICOLE DI TUTELA DELL'ABITATO PER CONTROLLO DELLO SVILUPPO URBANISTICO	135
ART.38 – AMBITI DESTINATI AD ATTIVITÀ FLOROVIVAISTICA	140
ART.39 –AMBITI AD ELEVATO VALORE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE	140
ART.40 – EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA	141
ART.41– AMBITI IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI E IMPIANTI TECNOLOGICI	145
ART.42- AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO	147
<b>TITOLO IV - PARTE II - DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE</b>	<b>151</b>
ART.43 - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	151
ART.44 - NORME PER L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHI TECNOLOGICI	152
ART.45- NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	158
ART.46- NORME SPECIALI PER DISCOTECHES E SALE DA BALLO	161
ART.47- DISPOSIZIONI TRANSITORIE DI PIANI ATTUATIVI	161
ART.48- COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	161
<b>ALLEGATO</b>	<b>162</b>
ART.49. DETTAGLIO DELLE ATTIVITA' COMPATIBILI ALLE DESTINAZIONI PRODUTTIVE DI PIANO	162

abc: testo modificato con 1^ VARIANTE URBANISTICA

### 32.14.1 Ambiti soggetti a previsioni specifiche

-Il piano individua preventivamente previsioni specifiche ricadenti nell'ambito residenziale consolidato, gli ambiti identificati in cartografia attraverso la perimetrazione con sigla ATRU sono attivabili mediante Piano Attuativo.

-Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno degli ambiti soggetti a previsioni specifiche, in mancanza dello strumento attuativo, la possibilità dell'intervento edilizio è limitata alla manutenzione ordinaria, straordinaria o restauro conservativo, queste ultime previo conseguimento del titolo abilitativo.

#### AUTR "Ambiti Urbani di Trasformazione Residenziale"

-Sono ambiti destinati ad insediamenti a prevalenza d'uso residenziale che interessano porzioni del territorio per lo più non costruite, e non più destinate all'attività agricola interni al perimetro del tessuto urbano consolidato. Gli interventi sono finalizzati al reperimento di aree per il verde e per i servizi di interesse generale finalizzate al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali e insediative nonché di ricucitura dell'intero organismo urbano.

-Tutti gli interventi dovranno dotarsi di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del piano dei servizi" da attivarsi con opere indicate dal Piano dei Servizi o dall'A.C. in sede di adozione dello strumento attuativo, e secondo un valore economico corrispondente a n° volte gli oneri di urbanizzazione secondaria così come indicato nelle tabelle successive.

-Lo strumento attuativo definirà quali immobili eventualmente presenti potranno essere oggetto di interventi di ampliamento, ricostruzione o ristrutturazione, nonché la localizzazione di nuovi edifici considerando la possibilità di insediamento, secondo i seguenti disposti della tabella riassuntiva, la destinazione prevalente sarà residenziale; per le destinazioni complementari ammesse si rimanda al comma 2 del presente articolo.

ID	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale 100%	Volume residenziale 100%	abitanti stimati da PGT
	mq	mc/mq	mq	mc	175 mc/ab
*AUT-r7 Arkedil	2.289			3.685	21

\*L'AUT-r7 è afferente a procedura di attuazione in corso, la conclusione di tale iter prevale per contenuti insediativi e dotazioni rispetto a quanto indicato nelle presenti norme, che saranno comunque da considerarsi efficaci solo in caso di conclusione non positiva di tale procedura (comunque attivabile esclusivamente con PA).

Gli ambulatori siti nell'immobile con ingresso su via G.Garibaldi rimangono di proprietà comunale. I nuovi ambulatori verranno realizzati a cura del Comune al piano primo del Palazzo Teodolinda, edificio di proprietà dell'Ente. Si prevede l'accesso al comparto esclusivamente da via G.Garibaldi con area di manovra nel parcheggio pubblico per i volumi già esistenti, mentre per la nuova palazzina in costruzione, l'accesso avverrà da via Volta. Il nuovo fabbricato in costruzione sarà realizzato con le modalità dell'edilizia convenzionata; pertanto il prezzo di vendita sarà stabilito di concerto l'Amministrazione Comunale. A titolo perequativo e compensativo è posto in capo all'intervento la predisposizione di opere relative alla pista ciclopedonale di collegamento tra il nucleo di Barriano e la frazione di Maresso.

ID	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale 100%	Volume residenziale 100%	abitanti stimati da PGT
	mq	mc/mq	mq	mc	175 mc/ab
*AUT-r1 Barianso (ex PL zona C3) Sub a mq 17.440 Sub b mq 6.175	23.615	0,55	4.329	12.988	74
*Le tavole grafiche di Piano suddividono l'ambito AUT-r1 in due sub comparti. L'attuazione delle trasformazioni per il sub comparto "a" e "b" potrà avvenire anche in modo distinto. Dovrà comunque essere garantita la continuità infrastrutturale.					
**AUT-r2 (ex PII i Platani Contra)	19.205	0,55	3.167	9.500	54
**AUT-r2 La ristrutturazione della ex Scuola Elementare della frazione di Contra è indicata dal P.G.T. vigente come intervento posto a carico dell'ambito urbano di trasformazione urbana denominato AUT-r2 ( Ex P.I.I. i Platani - Contra) . Il Piano dei Servizi prevede una miglior definizione delle funzioni conferendo al piano terra una destinazione di scuola per l'infanzia ( 1 sezione) e micronido ed al piano primo servizi accessori allo spazio infanzia, uno spazio per l'uso da parte delle famiglie , uffici ed un centro ricreativo per anziani con bar ristoro.					
***AUT-r3 Contra (ex zona C1)	4.260	0,55	781	2.343	13
***L'attuazione dell'ambito AUT-r3 è subordinata alla realizzazione del percorso ciclopedonale (lungo il confine nord) di connessione tra via S. Bartolomeo e via Agazzino.					
***AUT-r4a Rengione (ex PL zona C4)	9.685	0,55	1.776	5.327	30
****L'attuazione dell'ambito AUT-r4a è subordinata alla ricognizione complessiva delle convenzioni urbanistiche previgenti del PL approvato con DCC n. 16 del 7 marzo 1989, nonché alla cessione e riorganizzazione funzionale a servizio pubblico dell'area identificata con la sigla AUT-r4b. La cessione e la realizzazione delle opere andrà scomputo del dovuto per la quota afferente la dotazione di qualità aggiuntiva.					
AUT-r5 Maresso (ex PL zona C3)	11.200	0,55	2.053	6.160	35
****AUT-8 Maresso	2.960	0,55	543	1.628	9
*****L'attuazione dell'ambito urbano di trasformazione AUT-8 è subordinata all'adeguamento del tratto di viabilità nord di Via Montessori.					

Le misurazioni delle aree inserite nelle tavole di P.G.T. ed indicate nella tabella sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

### 33.14.2 Dotazioni per gli ambiti soggetti a previsioni specifiche

-Il PA o PCC definirà la quota delle dotazioni a verde e parcheggi pubblici prevedendo la possibilità dell'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'insediamento secondo i parametri definiti dal Piano dei Servizi.

Le quantità di standard monetizzabili si attuano previa verifica delle necessità di reperimento e fabbisogno dello standard di zona.

### 33.15 Interventi volti alla mitigazione acustica

In caso di interventi volti a mitigare gli impatti di tipo acustico comportanti il posizionamento dei manufatti edilizi ad una distanza dei confini superiore ai limiti minimi di cui alle presenti norme, - in ambiti residenziali ricadenti in classe acustica III e adiacenti in zone classificate in classe IV-, è consentito l'utilizzo della deroga all'altezza di zona (con H max pari a 10 m), da attivarsi attraverso Permesso Per Costruire Convenzionato e comunque nel rispetto degli indici edilizi del precedente comma 5.