

COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025
IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014 SUL CONSUMO DI SUOLO
LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005 n. 12

DOCUMENTO DI PIANO

AMBITI DI TRASFORMAZIONE
CRITERI DI ATTUAZIONE

Data: **MAGGIO 2025**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Elaborato N.

A4

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma
progettisti

Il Sindaco:

Il Segretario
comunale:

Coordinamento urbanistico - Documento di Piano



Piano delle Regole - Piano dei Servizi

Collaboratori:
Federico Zecchi - architetto
Nicole O. Bacchetta - geourbanista
Beatrice Orlandi - urbanista

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via Pignolo 5, Bergamo tel 035.218094 - 035.270308
www.studiofiorina.com - indirizzo email: info@studiofiorina.com

Marcello Fiorina - ingegnere
Elisabetta Nani - ingegnere

Cristiano Esposito - architetto

Studio di architettura
Sede in via Trento 67, Capriate San Gervasio cell. 3356441154
indirizzo email: cristianoe69@yahoo.it
pec: cristiano.esposito@archiworldpec.it

CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

ART 1 CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario finalizzato alla definizione dell'assetto del territorio comunale che si pone quali obiettivi:

- potenziare il ruolo sociale, culturale ed economico del territorio comunale
- mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità;
- organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
- migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
- valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio e le opportunità degli abitanti;
- promuovere politiche per la casa che forniscano risposte adeguate ai diversi fabbisogni.

Gli obiettivi del Piano sono perseguiti nel rispetto dei principi di partecipazione attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione, sostenibilità dello sviluppo, minimizzazione del consumo di suolo di espansione, priorità agli interventi di risanamento, ristrutturazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica.

2. I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati a criteri di imparzialità economicità, efficacia dell'azione amministrativa, semplificazione delle procedure, ottimizzazione delle risorse naturali, miglioramento dei servizi pubblici. Il Piano di Governo del Territorio si attua, al fine di una equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, applicando i principi di Compensazione, Perequazione, Traslazione e Flessibilità, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.

3. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

4. Il Piano di Governo del Territorio:

- ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con Piano Territoriale Regionale ed il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia;
- esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale secondo i criteri evidenziati negli allegati specifici;
- individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;

- individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

5. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)"

6. I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del territorio contengono sia previsioni grafiche che normative.

7. All'interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni qualora utilizzate, sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle "Zone omogenee" operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificata dalla circostanza che l'utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente P.G.T., facilita la comprensione del contenuto del nuovo PGT.

CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

ART 2 CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano definisce:

- a) il quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio comunale, di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie; comprende altresì la verifica delle trasformazioni avvenute, con l'individuazione dei grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- b) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- b-bis) nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali;
- b-ter) quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole;
- b-quater) stabilisce che nelle scelte pianificatorie venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica;
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche

attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- e-ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;
- e-quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- e-quinquies) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
- e-sexies) individua le aree da destinare ad attività produttive e logistiche da localizzare prioritariamente nelle aree di cui alla lettera e-quinquies);
- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello
- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
- g-bis) definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.

CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

ART 3 CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE, ERRORI DI RAPPRESENTAZIONE

1. In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi stante il relativo 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, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
5. Sono ammesse deroghe ai presenti criteri di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.
6. Laddove siano riscontrabili delle minime incongruenze tra la rappresentazione cartografica degli areali in qualsiasi elaborato di PGT e la reale situazione dei luoghi, dovute ad oggettive difficoltà rappresentative anche proprie della scala utilizzata, sarà facoltà dell'Ufficio tecnico Comunale procedere in via autonoma all'interpretazione autentica dell'effettiva confinanza senza che questa operazione costituisca variante al PGT. Qualora la difformità dovesse essere maggiormente significativa e non riconducibile a difficoltà rappresentativa, l'eventuale correzione dovrà essere attuata attraverso la procedura della Rettifica (ove applicabile) o di variante urbanistica.

ART 4 IL SISTEMA COMPENSATIVO DI PIANO E I DIRITTI EDIFICATORI

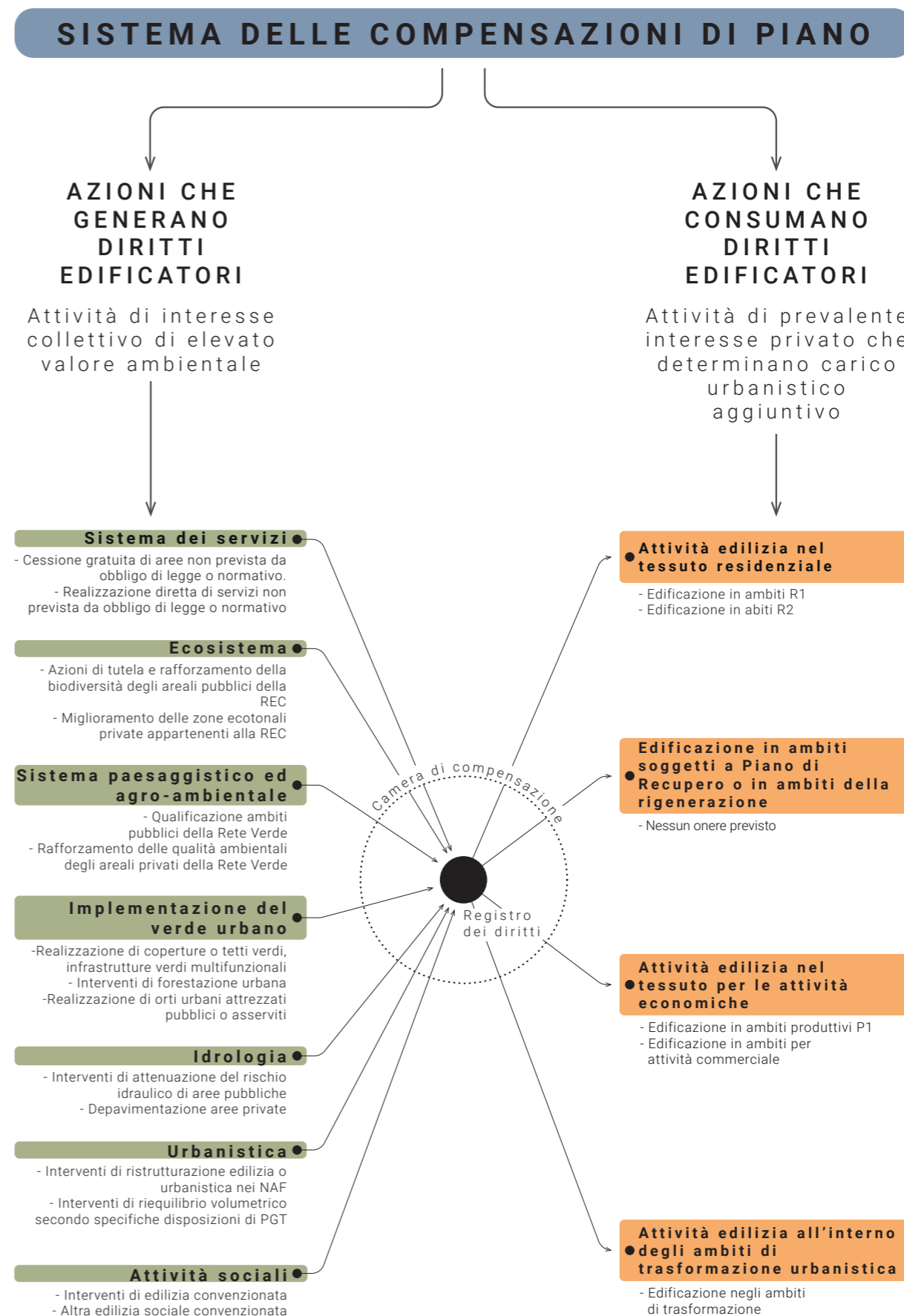
1. Il progetto di Piano prevede l'attribuzione di diritti edificatori a privati che procedano con l'attuazione di politiche urbanistico edilizie a rilevante interesse pubblico. Questi diritti potranno successivamente essere liberamente commercializzati.
2. Il Piano, contestualmente, pone a carico di alcune operazioni edilizie che determinano un particolare impatto ambientale, urbanistico o sociale, l'obbligo di reperire una determinata quantità di diritti edificatori, senza i quali l'operazione edilizia e urbanistica non può attuarsi.
3. Il libero scambio dei diritti edificatori fra domanda ed offerta consentirà al Comune un'equa redistribuzione delle risorse derivanti da interventi territoriali.
4. L'Amministrazione Comunale definisce ogni anno, tramite apposita delibera di Giunta, il valore di riferimento del diritto edificatorio per SL residenziale, in base ai valori determinabili dal mercato immobiliare. Il Comune potrà sempre ed in ogni caso, previa apposita determinazione da parte della Giunta Comunale, facilitare il processo di commercializzazione, sostituendosi al privato nella cessione o nel ritiro dei diritti edificatori, contribuendo così alla creazione di una piattaforma di compensazione.
Allo scopo di equilibrare il vantaggio economico acquisito in relazione alle differenti destinazioni d'uso attribuite alle superfici generate attraverso il sistema di compensazione previsto dalla disciplina di PGT, le medesime SL generate sono riparametrate in rapporto alla destinazione principale dell'ambito territoriale di riferimento all'interno del quale le stesse vengono utilizzate. In particolare:
1 mq SL generata = 1 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale residenziale
1 mq SL generata = 0,70 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale commerciale/terziario direzionale/ricettiva
1 mq SL generata = 2,00 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale produttiva
5. Determinano l'attribuzione dei diritti edificatori per la loro libera commercializzazione:
 - a) la cessione gratuita al Comune di aree di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi. L'entità dei diritti edificatori è stabilita dallo stesso Piano dei Servizi;
 - b) la cessione gratuita al Comune di aree necessarie alla realizzazione di servizi ed infrastrutture pubbliche a seguito di progettazione definitiva ed esecutiva, anche non originariamente prevista dal Piano dei Servizi. A fronte della cessione gratuita di queste aree il Piano dei Servizi stabilisce l'entità dei diritti edificatori correlati;
 - c) la realizzazione da parte di privati, a seguito di convenzionamento, di opere pubbliche o di interesse pubblico e generale di valore superiore a quanto prescritto per legge. Anche in questo caso il Piano dei Servizi stabilisce la modalità di determinazione dei diritti edificatori attribuiti in funzione del costo dell'opera eseguita;
 - d) la realizzazione da parte di privati di opere finalizzate al potenziamento della rete ecologica comunale, della rete verde, dell'implementazione delle infrastrutture del sistema del verde urbano e dei servizi ecosistemici (realizzazione coperture verdi, e verdi multifunzionali, orti urbani, riduzione delle superfici pavimentate, miglioramento idrologico di aree pubbliche). In questo caso le opere realizzate possono anche essere e restare in proprietà privata e gli incentivi dovranno essere determinati, come prevede il Piano dei Servizi, previo convenzionamento, in rapporto all'utilità pubblica conseguita;
 - e) la realizzazione da parte di privati anche su suolo privato, di interventi finalizzati alla riduzione

CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

delle criticità idrauliche riconosciute e di miglioramento del bilancio idraulico delle aree pubbliche. In questo caso il Piano dei Servizi prevede l'attribuzione di incentivi rapportati all'entità delle opere realizzate purché le stesse siano attuate oltre ogni obbligo di legge;

- f) interventi di ristrutturazione edilizia di interi fabbricati o loro porzione cielo terra all'interno dei nuclei di antica formazione. In questo caso l'attribuzione dei diritti edificatori è stabilita dal PdR e, di norma, non potrà essere utilizzata per l'ampliamento del fabbricato oggetto di ristrutturazione ma dovrà essere commercializzata o inserita nel registro dei diritti edificatori;
 - g) interventi di Rigenerazione Urbana secondo quanto definito dal quadro normativo di riferimento del Documento di Piano;
 - h) interventi di riequilibrio volumetrico finalizzati alla riduzione della potenzialità edificatoria all'interno degli ambiti urbanistici puntualmente definiti dal Piano delle Regole;
 - l) Interventi finalizzati a favorire l'accesso alla casa anche da parte di soggetti in condizione di fragilità economica o sociale.
6. Determinano la necessità di acquisire diritti edificatori:
- a) tutti gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa sia all'interno degli ambiti di trasformazione, sia negli ambiti del Piano delle Regole; la specifica disciplina del Documento di Piano o del Piano delle Regole stabilisce per ciascun ambito, in base alle sue peculiari caratteristiche urbanistico territoriali ed in funzione delle destinazioni attese, l'entità dei diritti da acquisire necessariamente per sviluppare l'edificabilità ammessa.
 - b) tutti gli interventi edificatori all'interno degli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, laddove il Piano delle Regole consenta un'edificazione aggiuntiva oltre l'indice di zona stabilito, nel rispetto di determinati e più favorevoli limiti di densità edilizia massima. In questo caso il proprietario del lotto potrà liberamente decidere di sfruttare la possibilità di maggior densificazione dell'area offerta dal PGT acquistando sul mercato i diritti edificatori necessari.
7. Il riconoscimento/utilizzo dei diritti edificatori dovrà avvenire previa stipula di apposito atto, registrato e trascritto. Il trasferimento dei diritti edificatori ovvero l'inserimento nella piattaforma di compensazione verrà annotato nel registro Comunale dei diritti edificatori, da istituirsi con apposito provvedimento e dovrà essere riportato in calce nei certificati di destinazione urbanistica emessi dall'ufficio comunale preposto.
- 8) Attraverso la camera di compensazione sarà possibile:
- far incontrare domanda ed offerta dei diritti edificatori, (attraverso la registrazione dei diritti generati e non ancora utilizzati);
 - creare un fondo (economico) dove confluiranno: 1) la eventuale monetizzazione dei diritti da parte degli interventi edificatori che non potranno o preferiranno non attuare direttamente gli interventi compensativi; 2) eventuali stanziamenti pubblici finalizzati all'attuazione del programma di compensazione di PGT; 3) eventuali sponsorizzazioni da parte di privati interessati alla qualificazione ambientale ed al potenziamento dei servizi pubblici comunali;
 - finanziare direttamente gli interventi di compensazione previsti dal PGT utilizzando i fondi derivanti dalle monetizzazioni dei diritti, da appositi stanziamenti di bilancio, dalle sponsorizzazioni private;

Lo schema riportato a fianco sintetizza la struttura del Sistema di Compensazione di PGT



CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

ART 5 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1. Per ogni Ambito di Trasformazione previsto dal Documento di Piano viene definito un indice di edificabilità (IE) espresso in mq/mq che rappresenta la quantità massima di Superficie Lorda (SL) edificabile per mq di superficie fondiaria, zonale o territoriale appartenente all'Ambito stesso, comprensiva delle SL esistenti. Di conseguenza l'indice IE si applica solo alle porzioni di ambito previste edificabili, con esclusione di quelle a verde privato, servizi, attrezzature ed infrastrutture. Qualora la IE sia riferita alla superficie territoriale, l'indice si applica alla superficie racchiusa all'interno dell'intero comparto perimetrato dal PGT

2. Il Documento di Piano indica altresì in misura percentuale la quota parte di IE che deve essere obbligatoriamente reperita per dare corso all'attuazione dell'ambito.

3. Eventuali previsioni di aree per servizi, attrezzature, infrastrutture e verdi di mitigazione ambientale prescritte all'interno degli Ambiti di Trasformazione, se cedute e/o realizzate gratuitamente oltre ogni altro obbligo definito per l'attuazione degli ambiti (standard ordinari ed urbanizzazioni a scomputo oneri) concorreranno alla generazione di diritti edificatori nella misura prevista per le varie tipologie di opere dal Piano dei Servizi.

4. Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa:

Rappresenta la superficie minima di una porzione dell'ambito di trasformazione (zona AT) che dovrà essere obbligatoriamente assoggettata a pianificazione attuativa per avviare la procedura di trasformazione delle aree. L'individuazione del perimetro del comparto minimo è demandata ai soggetti attuatori privati, ma subordinata ad accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale la quale dovrà valutare che la forma e la struttura urbana proposti siano idonei a garantire un corretto sviluppo dell'intero ambito di trasformazione e non pregiudichino il completamento degli altri comparti di successiva attuazione. Il perimetro del comparto minimo da assoggettarsi a pianificazione attuativa può anche ricomprendere aree non contigue, purchè sempre all'interno dello stesso ambito di trasformazione. Le aree eventualmente residuali dall'attuazione dei differenti comparti di uno stesso ambito di trasformazione, ancorché di dimensione inferiore a quella minima definita, potranno essere comunque oggetto di pianificazione attuativa purchè unitaria.

5. Quota di riferimento 0,0 = QR 0,0:

Rappresenta la quota a cui dovrà essere posto il piano terreno dell'edificio o del gruppo di edifici e rispetto alla quale dovrà essere verificata l'altezza massima ammissibile. Questa quota deve essere determinata per ciascun edificio o gruppi di edifici al momento della pianificazione attuativa. Il Piano attuativo potrà prevedere, in fase realizzativa, una varianza massima della quota QR 0,0 definita non superiore a +/- 30 cm. Il terreno sistemato attorno all'edificio dovrà di norma conformarsi con la quota di riferimento. In considerazione al fatto che la pianificazione attuativa prevede la contemporanea organizzazione delle aree edificabili e delle connesse infrastrutture, è facoltà della Commissione per il Paesaggio, ove costituita, d'intesa con l'UTC, ammettere, in deroga ai periodi precedenti, la fissazione in sede di proposta del Piano Attuativo, quote differenti purchè adeguatamente motivate.

6. Indice di permeabilità IPT/IPF.

ART 6 MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI.

1. Le previsioni di PGT si attuano attraverso gli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

2. Gli interventi pubblici e privati contenuti negli strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della valutazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.

3. Gli elaborati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- la realizzazione degli interventi di mitigazione previsti dalla valutazione ambientale strategica;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di eventuali servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la compatibilità acustica ed eventuali verifiche di dettaglio previste in caso di vigenza della classificazione
- la definizione della quota 0,0 di riferimento e la modalità di determinazione delle altezze e dei volumi urbanistici in funzione di specifiche condizioni orografiche e morfologiche.

4. Quando l'esecuzione degli interventi è subordinata a piano attuativo quest'ultimo dovrà prevedere:

- la definizione del comparto minimo di intervento;
- il numero massimo di unità immobiliari realizzabili;
- la dotazione di aree per infrastrutture e servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale nella misura minima stabilita nel Piano dei Servizi;
- il reperimento delle SL mancanti non attribuite al comparto (differenza tra IE e IP)
- la realizzazione delle eventuali previsioni del Piano dei Servizi nell'ambito di intervento. In questo caso, la compensazione economica dei maggiori costi da sostenere potrà essere oggetto di specifica clausola convenzionale;

L'infrastrutturazione del comparto di intervento è realizzata a carico esclusivo del Piano Attuativo. Tuttavia quando l'infrastrutturazione prevista può assumere anche rilevanza di interesse generale, è possibile definire, all'interno dell'accordo convenzionale, una compensazione economica di parte dei costi da sostenere.

5. La convenzione urbanistica dei Piani attuativi dovrà prevedere:

- la cessione gratuita (o l'assoggettamento all'uso pubblico) delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e per i servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale come definito dal Piano dei Servizi;
- la conversione in realizzazione di standard qualitativo, o l'eventuale monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi dovuti, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare che non potranno essere monetizzate o convertite;
- la stipula di opportune fidejussioni a garanzia della corretta esecuzione delle opere di standard qualitativo e delle urbanizzazioni, e, in generale, del rispetto di tutti gli obblighi convenzionali;
- eventuali accordi economici di compensazione per opere di standard qualitativo o di infrastrutturazione di interesse comunale.

CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

ART 7 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO ATTUATIVO E DEFINIZIONE DELLA LORO ATTUAZIONE TEMPORALE

1. Gli Ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano sono rappresentati anche nella cartografia del Piano delle Regole. In assenza di pianificazione attuativa, da attuarsi in coerenza con le previsioni del Documento di Piano, per queste aree valgono le disposizioni di salvaguardia che prevedono unicamente attività legate alla conduzione, eventualmente agricola, delle aree senza alcuna possibilità di nuova edificazione anche di tipo rurale.

Sono altresì ammesse le seguenti attività:

- interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria, e straordinaria degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT;
- l'eventuale completamento, senza possibilità di proroga, dei titoli abilitativi edilizi in essere;
- la realizzazione di interventi pubblici finalizzati all'attuazione di eventuali previsioni del Piano dei Servizi;
- in generale tutti gli interventi di modesta entità che non pregiudichino la futura attuazione dell'ambito di trasformazione e che si possano rendere necessari per un uso delle aree anche sotto la forma della pertinenza o di servizio ad edifici ed aree vicine; L'autorizzazione in questo caso è subordinata ad atto unilaterale d'obbligo da parte del soggetto attuatore con il quale si impegna a rimuovere quanto realizzato senza pretendere alcun rimborso per l'attuazione futura dell'ambito e a non ostacolarla. Qualora, a seguito di richiesta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione da parte di terzi proprietari il soggetto obbligato non rispondesse positivamente, avrà in ogni caso l'obbligo di rimuovere quanto realizzato in forza dell'atto unilaterale d'obbligo entro tre mesi dall'espressione del rifiuto.

2. Il Comune all'interno degli Ambiti di Trasformazione valuta la richiesta del privato, formulata per l'attivazione della procedura di attuazione di un Piano Attuativo secondo i seguenti criteri:

- La superficie del piano attuativo rispetti la norma sul comparto minimo di intervento;
- La perimetrazione proposta sia idonea a garantire una corretta espansione ed organizzazione dell'ambito di intervento e delle aree esterne circostanti;
- La perimetrazione e la proposta di pianificazione urbanistica non rechino pregiudizio alla futura espansione delle aree circostanti esterne all'intervento;
- Le infrastrutture ed i servizi proposti siano studiati secondo criteri di contenimento del consumo del suolo e ad una buona organizzazione delle infrastrutture in rapporto agli insediamenti da servire, anche in considerazione alle aree esterne alla lottizzazione, ma interne all'ambito di trasformazione;
- Siano previsti tutti gli interventi di mitigazione dettati dalle norme di piano e dalla valutazione ambientale strategica.
- Siano garantiti e tutelati gli elementi di rilevanza paesistica, rete verde ed ecologica individuati dal Documento di Piano interni o nell'immediato intorno dell'ambito di intervento;
- Siano reperite, attraverso le forme previste dalle presenti norme, le Su mancanti all'attuazione del comparto;
- Siano verificate le quantità massime di sviluppo sostenibile riferite alla totalità degli ambiti di trasformazione e consentite complessivamente dal Documento di Piano nel quinquennio di validità;

ART 8 LOCALIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE ALLA GRANDE DISTRIBUZIONE E ALLA LOGISTICA

Il progetto di PGT non ammette la possibilità di insediare attività di logistica all'interno del territorio comunale di superficie territoriale superiore ai 5.000 mq.

Non è altresì ammesso l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita (GSV) sull'intero territorio comunale.

CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

ART 9 ATTUABILITÀ DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO: VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI SVILUPPO SOSTENIBILE E MONITORAGGIO

Con l'obiettivo di poter effettuare il monitoraggio del proprio Piano di Governo del Territorio (PGT) sia a livello di attuazione delle previsioni, sia come effetti ambientali indotti dall'attuazione del piano stesso, il presente PGT, in coerenza ai criteri regionali ha quantificato i valori degli indicatori territoriali e demografici prioritari e, attraverso i dati che è stato possibile acquisire e valutazioni di stima, ha definito ulteriori indicatori individuati dai criteri regionali per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo. In particolare, con riferimento alle voci riportate nel glossario regionale, il PGT individua e quantifica gli indicatori (prioritari e ulteriori) di seguito indicati:

Superficie urbanizzata: somma delle aree dei terreni urbanizzati ovvero delle parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche escluse quelle destinate a parchi urbani territoriali (ex art.2, comma 1, lett. b), l.r.31/14)

Superficie urbanizzabile: somma delle aree dei terreni urbanizzati ovvero delle parti del territorio interessate da previsioni pubbliche o private non ancora attuate, escluse quelle destinate a parchi urbani territoriali (ex art.2, comma 1, lett. b), l.r.31/14)

Aree della rigenerazione: superfici delle aree che il PGT indica come le parti di territorio all'interno delle quali promuovere interventi di rigenerazione urbana e territoriale

Soglia comunale di consumo di suolo: rapporto percentuale tra la somma della superficie urbanizzata e della superficie urbanizzabile (a cui vanno sottratti gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale) e la superficie del territorio comunale

Bilancio ecologico del suolo (BES): differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola (art. 2, comma 1 lett. d), l.r. 31/14)

Ai fini della determinazione del fabbisogno abitativo e della determinazione della dimensione del nuovo PGT il Piano definisce un set di ulteriori indicatori utili a quantificare i valori di monitoraggio dell'attuazione delle previsioni di Piano e del correlato consumo di suolo; sulla scorta dei dati riferiti alla situazione in essere nell'anno di riferimento per la redazione del PGT, sono stati definiti i valori dei medesimi indicatori all'orizzonte temporale indagato dal Documento di Piano.

In particolare, sono stati rappresentati i seguenti parametri:

Componente popolazione:

- popolazione residente/fluttuante
- famiglie residenti
- incremento popolazione
- incremento famiglie considerato ai fini del calcolo del fabbisogno

Patrimonio edilizio esistente ai fini del calcolo del dimensionamento di Piano

- alloggi totali
- alloggi occupati da famiglie residenti
- alloggi utilizzati per usi diversi
- alloggi disponibili (vuoti)
- alloggi non occupati che necessitano di riqualificazione (ristrutturazione/sostituzione)
- alloggi in corso di costruzione

gli ultimi indicatori sono inoltre espressi anche in termini di mq di SL

- superfici alloggi disponibili (vuoti)
- superficie alloggi non occupati che necessitano di riqualificazione (ristrutturazione/sostituzione)
- superficie alloggi in corso di costruzione

sono inoltre quantificate le ulteriori superfici disponibili definite dai seguenti indicatori

- SL derivante da Piani di recupero edilizio
- SL derivante da Piani attuativi in corso di attuazione

Potenzialità edificatoria prevista dal PGT

- SL derivante da lotti liberi (anche in Piani Attuativi in corso di attuazione)
- SL derivante da Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

Nella tabella seguente è riportato il quadro riepilogativo del dimensionamento globale del PGT per la funzione residenziale, suddiviso tra fabbisogno e quote insediative garantite dal PGT.

TOTALE FABBISOGNO ABITATIVO				12.477
ANALISI EDIFICATO ESISTENTE				
				TOT.
ALLOGGI PER FAM. RESIDENTI (N)				2.310
ALLOGGI DEST. LAVORO, TURISTICA E ALTRI USI (N)				100
ALLOGGI NON OCCUPATI DA RISTRUTTURARE (N)				210
ALLOGGI DISPONIBILI (N)				100
TOTALE ALLOGGI CENSITI IMU (N)				2.720
ALLOGGI IN COSTRUZIONE				13
DIMENSIONE NUOVO PGT				
		TOT.	% DISP.	TOT DISP.
ALLOGGI DISPONIBILI (mq SL)		10.000	70%	7.000
ALLOGGI NON OCCUPATI DA RISTRUTTURARE (mq SL)		21.000	30%	6.300
ALLOGGI IN COSTRUZIONE		1.300	80%	1.040
PIANI DI RECUPERO EDILIZIO (mq SL)		5.600	50%	2.800
A - QUOTA INSEDIATIVA GARANTITA DALL'EDIFICATO ESISTENTE E/O DI RECUPERO FUNZIONALE		37.900		17.140
LOTTE LIBERI (Anche in Piani Attuativi in corso di attuazione) (mq SL)		18.196	50%	9.098
AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO (mq SL)		2.450	40%	980
B - QUOTA INSEDIATIVA GARANTITA DA NUOVA EDIFICAZIONE IN LOTTE LIBERI O PIANIFICAZIONE ATTUATIVA		20.646		10.078
A+B - TOTALE DIMENSIONAMENTO DI PIANO AL 2028 (mq SL)		58.546		27.218

NOTE:

1 - Gli alloggi liberi sono stati suddivisi tra non occupati da ristrutturare e disponibili secondo analisi statistiche a campione

2 - La % Disponibilità indica la probabilità che l'alloggio possa divenire disponibile o l'area edificabile possa essere realizzata nell'arco di validità temporale del PGT

CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

Nella tabella sono individuabili fattori percentuali di riduzione delle quote insediative che, come puntualmente illustrato nella relazione degli interventi di Piano, danno conto dell'effettiva probabilità di raggiungimento dell'obiettivo prefissato di ciascuna componente presa in considerazione nell'orizzonte temporale considerato dalla componente strategica di Piano.

A seguito dell'approvazione definitiva del presente strumento urbanistico è pertanto necessario definire un protocollo di monitoraggio periodico di Piano che, attraverso l'aggiornamento degli indicatori prioritari e degli ulteriori indicatori riportati al presente capitolo, consente di:

- verificare lo stato di attuazione delle indicazioni e delle azioni del Piano attraverso l'aggiornamento dei dati inerenti all'attività edilizia, all'attivazione dei procedimenti di approvazione degli strumenti attuativi (PA e/o Ambiti di trasformazione), all'utilizzo di superfici non ancora interessate da interventi urbanizzativi.
- valutare il grado di raggiungimento degli obiettivi di piano, con particolare riguardo alle politiche sul consumo di suolo, alle azioni di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, alla realizzazione della rete ecologica, al potenziamento della rete della mobilità attiva e del sistema dei servizi in generale.
- fornire elementi per l'avvio di un percorso di aggiornamento del Piano qualora fosse necessario rimodulare le azioni strategiche anche in rapporto al presentarsi di nuovi scenari e obiettivi.
- consentire l'attivazione per tempo di azioni correttive qualora si riscontrassero disallineamenti con il disegno della città futura prefigurato dallo strumento urbanistico approvato.

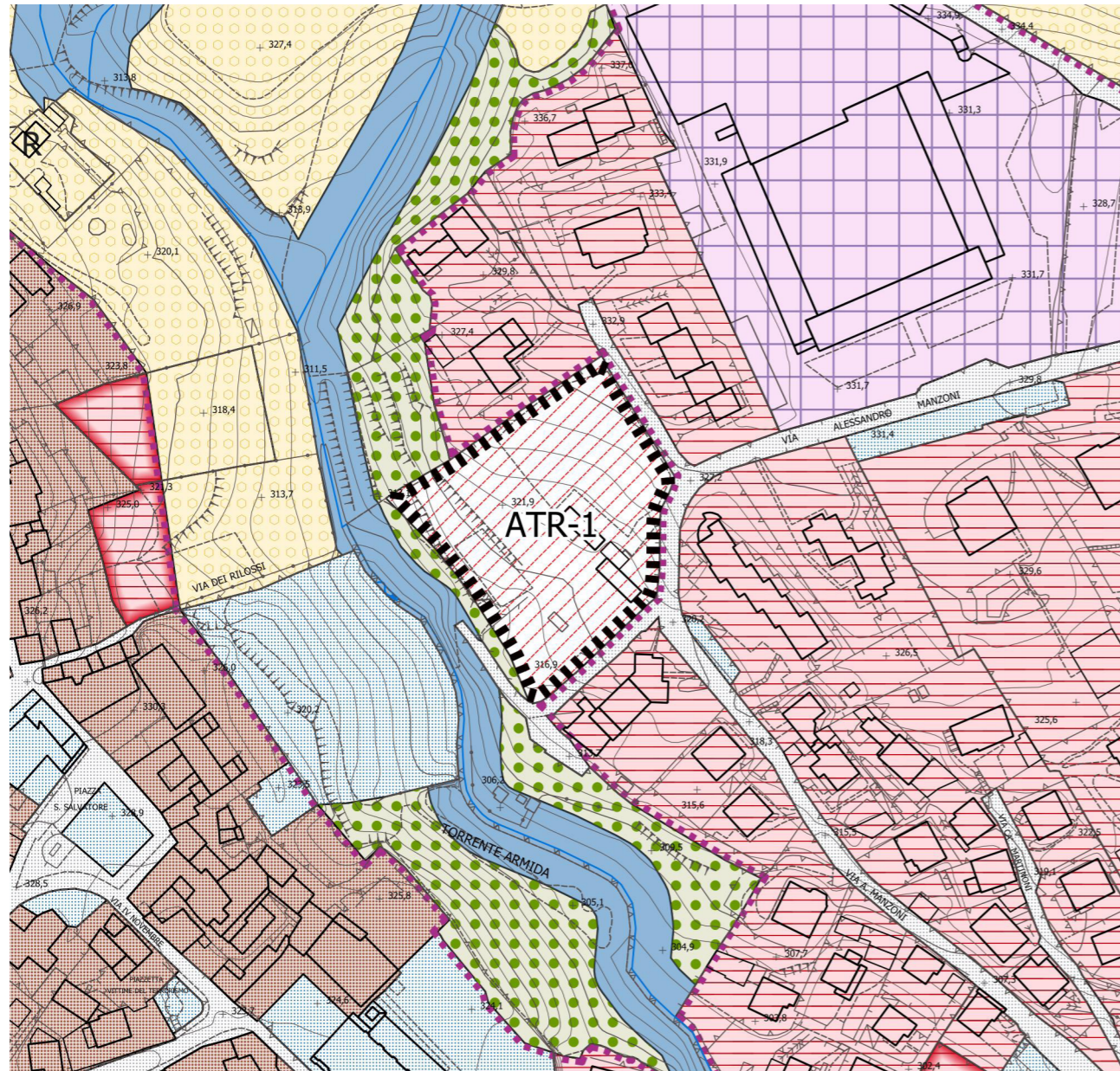
In relazione alla necessità di attivazione di possibili azioni correttive delle previsioni di Piano con specifico riferimento all'andamento dell'attività edilizia di tipo residenziale, l'azione di monitoraggio sarà particolarmente efficace nell'assicurare un corretto sviluppo del territorio, ed il prevalente ricorso al recupero delle strutture esistenti, nell'obiettivo di contenere il consumo di suolo non ancora interessato da trasformazioni antropiche.

Per questo motivo il PGT dispone in capo al Comune il monitoraggio costante dell'attività edilizia correlata alla realizzazione di nuovi alloggi o al recupero di unità abitative a seguito di interventi sul patrimonio edilizio esistente: all'eventuale raggiungimento (a seguito di nuova edificazione o di recupero o di ristrutturazione di alloggi non utilizzati prima del quinquennio di validità del Documento di Piano) della soglia di sviluppo necessaria di 13.000 mq. di SL (quota fabbisogno abitativo senza considerare gli alloggi già disponibili), sarà necessario procedere con una nuova revisione delle previsioni di sviluppo insediativo del DdP prima di poter assentire l'approvazione di nuovi piani attuativi e/o nuove costruzioni su suolo libero, siano esse previste dal DdP o appartengano alle previsioni del Piano delle Regole. In questo modo sarà assicurato l'obiettivo prioritario del recupero del patrimonio edilizio esistente. Resta in ogni caso salva la possibilità di completamento dei lotti ricompresi in piani attuativi in corso di attuazione.

ART 10 SCHEDE DI ATTUAZIONE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Il Documento di Piano classifica le trasformazioni in ampliamento al Tessuto urbano consolidato definendoli ambiti di trasformazione (AT R prevalentemente residenziali ed AT P a destinazione polivalente).
2. Nelle pagine seguenti sono individuati per ciascun ambito di trasformazione i principali sistemi urbanistici e contesti ambientali di riferimento utili alla valutazione delle previsioni urbanistiche ed alla successiva progettazione di dettaglio.
3. Il procedimento di formazione del PGT è affiancato, ove ricorrano le condizioni, dallo studio per la valutazione di Incidenza degli effetti indotti dal piano nei confronti dei siti protetti dal sistema di Rete natura 2000 e da tutti gli altri elementi che richiedono particolari tutele paesistico ambientali.
4. Tutte le previsioni del Documento di Piano sono state analizzate dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Pertanto le trasformazioni di seguito previste dovranno essere coerenti con le prescrizioni riportate nei relativi decreti conclusivi degli studi sopra descritti, che costituiscono parte integrante del progetto di PGT.
5. Il dimensionamento degli ambiti di trasformazione dovrà essere effettuato verificando l'effettiva capacità del sistema idrico alla nuova domanda sia per l'approvvigionamento che per la depurazione.
6. Per ogni trasformazione urbanistica è altresì prescritto il rispetto della L.R. 4/2016 sull'invarianza idraulica ed idrologica ed il relativo Regolamento di Attuazione secondo quanto applicabile.
7. L'eventuale definizione dell'organizzazione interna degli ambiti di trasformazione successivamente riportata, per la parte non rilevante ai fini della cartografia del Piano dei Servizi, ha valore puramente descrittivo e non vincolante.
8. Ogni intervento dovrà garantire la dotazione minima di standard prescritta dal Piano dei Servizi e le relative opere infrastrutturali. Eventuali previsioni specifiche di servizi ed infrastrutture di valenza sovracomparto indicate in cartografia saranno computate quali opere di compensazione generale (e quindi idonee a generare diritti edificatori) per la sola parte eccedente le necessità funzionali di comparto.

ATR 1 - VIA MANZONI



LOCALIZZAZIONE

L'area si colloca a ridosso di via Alessandro Manzoni in prossimità di un ambito boscato e nelle immediate vicinanze del torrente Armisa.
L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione dal PGT vigente.

Il nuovo PGT, conferma all'interno delle previsioni del Documento di Piano, la possibilità di sviluppo dell'area in oggetto con le seguenti nuove disposizioni attuative:

DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 4.988

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 4.000

Indice di edificabilità fondiaria: IE = 0,20 mq./mq. (comprensivi delle SL esistenti)

mq di SL da acquisire = 50% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP (oltre la SL esistente)

H = 7,50 metri;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;


Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto urbano residenziale.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna;

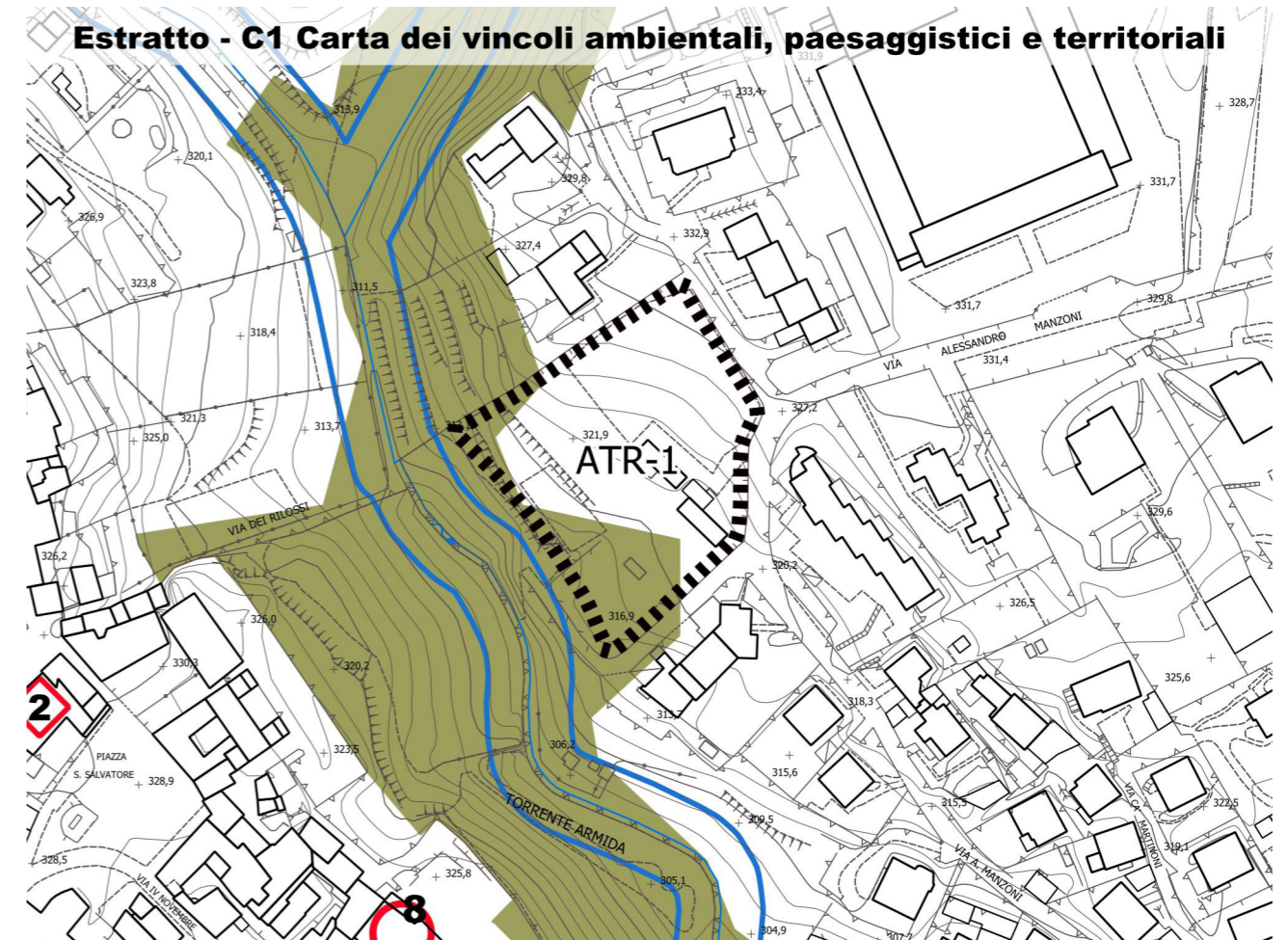
Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica. In particolare dovranno essere realizzate adeguate fasce a filtro verde lungo i confini dell'ambito verso le aree agricole aperte; inoltre al confine con il corso d'acqua presente dovrà essere messa a dimora una fascia arborea/arbustiva coerente con il contesto.








 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

NOTE

Dall'analisi delle aree attraverso l'ortofoto si può rilevare lo stato di suolo sostanzialmente libero delle stesse, eccezion fatta per l'edificio che si affaccia su via Manzoni.



-  AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
-  Aree boscate (Pif Valle Imagna)
D.lgs 42/2004 Art. 142 lettera g
-  Fasce di rispetto del reticolo idrico
R.D. n. 523/1904
-  Beni immobili di interesse storico artistico
D.lgs 42/2004 Artt. 10 e 11
-  Beni immobili con più di 70 anni vincolati
D.lgs 42/2004 artt. 10 e 12

NOTE

L'ambito è in parte interessato dal vincolo boschivo. Di questo aspetto sarà necessario tenere conto in fase di progettazione urbanistica del Piano Attuativo.



AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

Nodi della rete

Aree boscate

Aree di supporto

Aree agricole

Elementi di attenzione

Ambiti a destinazione produttiva

Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica

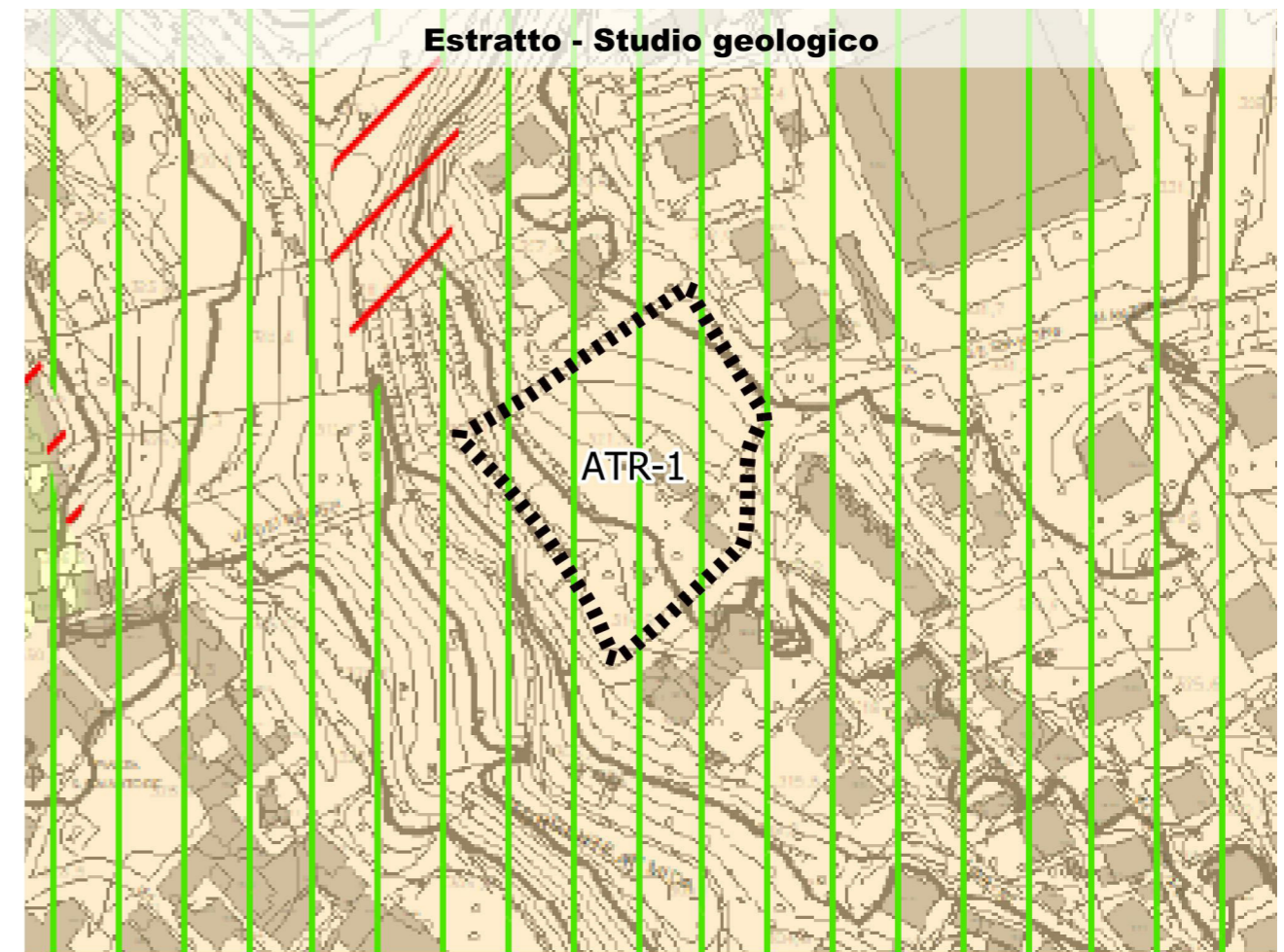
Ambiti di trasformazione residenziale

Corridoi

Corridoi fluviali e ripariali

NOTE

La presenza del corridoio fluviale della rete ecologica comunale determina la necessità di attuare adeguate mitigazioni ambientali al fine di evitare le potenziali interferenze tra l'ambito ed il sistema della naturalità. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione delle aree verdi a sud ovest del comparto.



AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

Classe 3 - con consistenti limitazioni

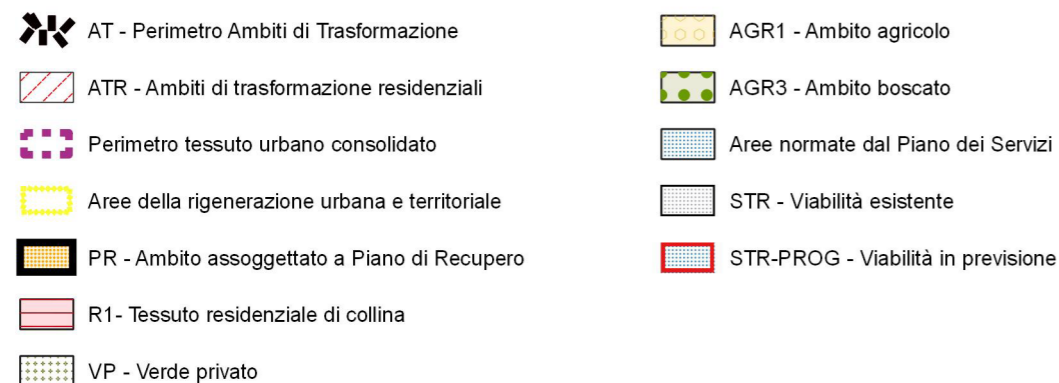
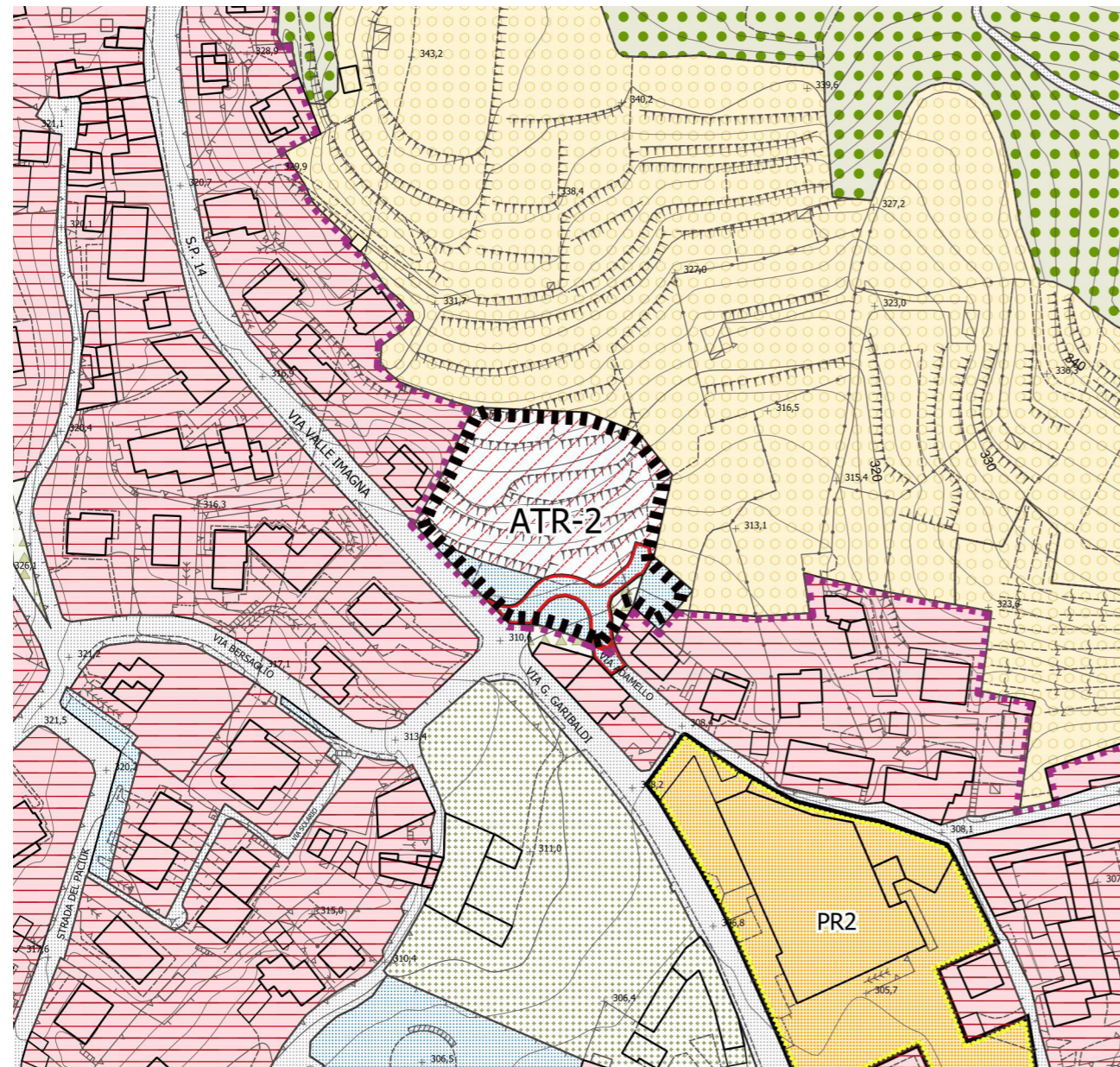
Principali problematiche geologiche - di tipo gravitativo (stabilità)

Principali problematiche geologiche - di tipo geotecnico

NOTE

L'ambito di trasformazione è interamente ricompreso all'interno della classe di fattibilità geologica 3. Per quanto riguarda le problematiche di tipo geologico, sull'area insistono quelle di tipo idraulico, quelle di tipo gravitativo e quelle di tipo geotecnico. Sarà cura dello studio geologico di dettaglio mettere in atto adeguate misure per garantire la massima compatibilità tra la nuova edificazione e le criticità geologiche rilevate.

ATR 2 - VIA VALLE IMAGNA



LOCALIZZAZIONE

L'area, in prossimità dell'incrocio tra Via Garibaldi e Via Adamello, è posta in adiacenza del tessuto residenziale di collina.
 L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione dal PGT vigente.

Il nuovo PGT, conferma all'interno delle previsioni del Documento di Piano, la possibilità di sviluppo dell'area in oggetto con le seguenti nuove disposizioni attuative:

DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 4.243
 Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 3.000
 Indice di edificabilità fondiaria: IE = 0,15 mq./mq.
 mq di SL da acquisire = 50% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP
 H = 7,50 metri;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.
 Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);
 Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;


Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;
 Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto urbano residenziale.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna;

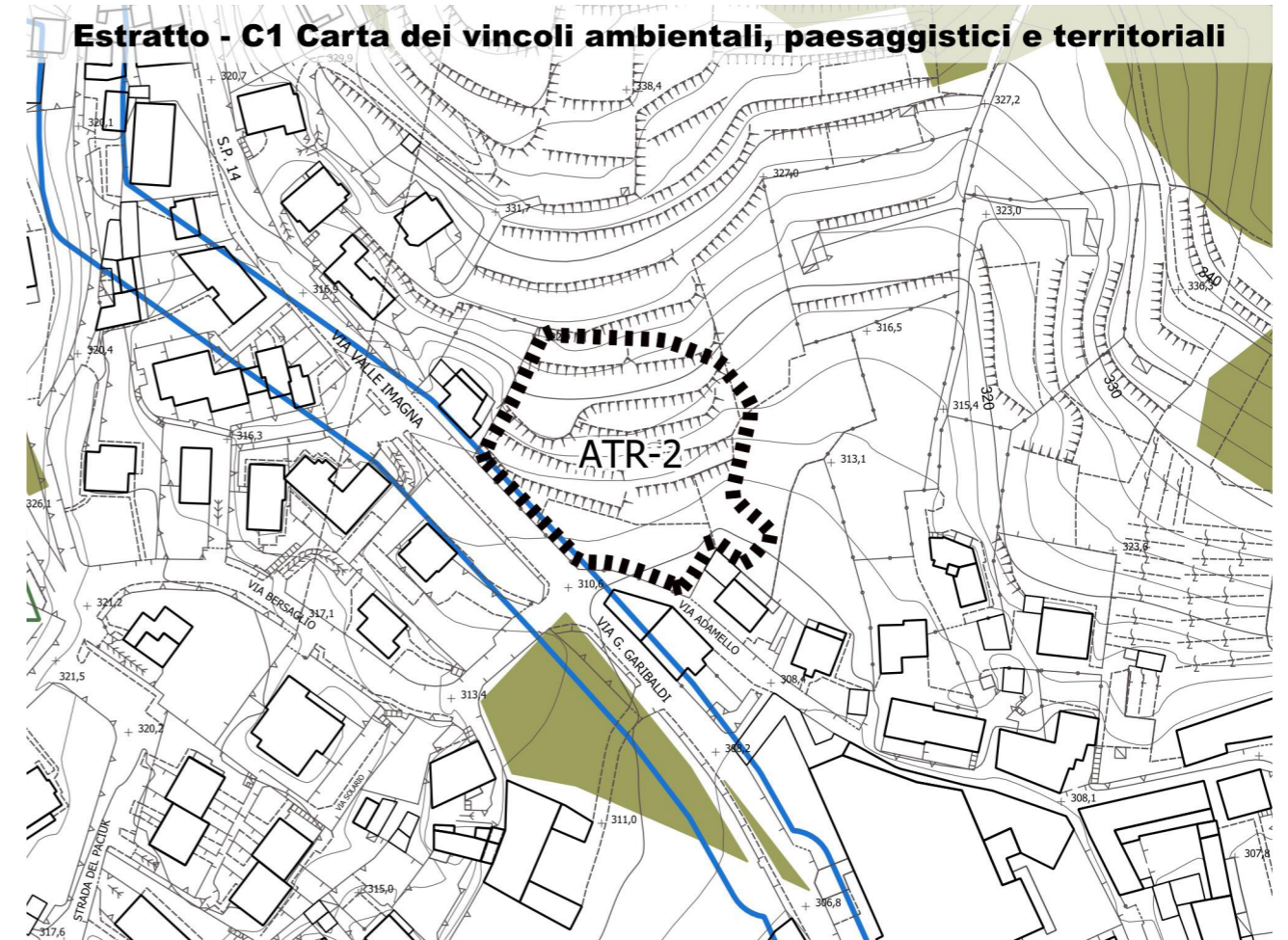
Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica. In particolare dovranno essere realizzate adeguate fasce a filtro verde lungo i confini dell'ambito verso le aree agricole aperte. Dovranno essere messe a dimora specie autoctone e coerenti con il contesto, possibilmente preservando e implementando la siepe/filare esistente.





 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione


NOTE

Dall'analisi delle aree attraverso l'ortofoto si può rilevare lo stato di suolo libero delle stesse, sebbene una piccola porzione di esse sia attualmente recintata ed oggetto di utilizzo sebbene non a fini edificatori e completamente permeabile.



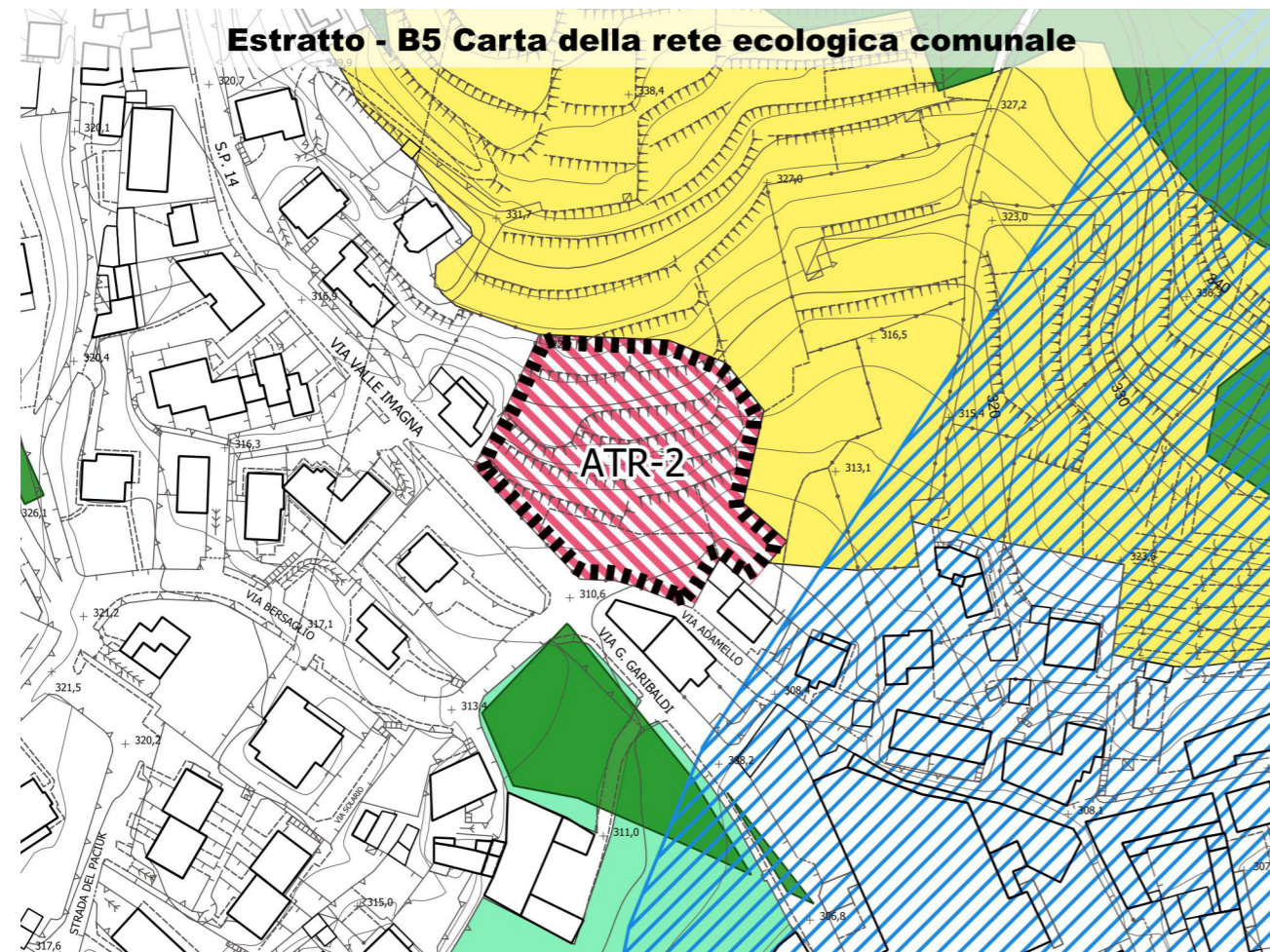
 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

 Aree boscate (Pif Valle Imagna)
D.lgs 42/2004 Art. 142 lettera g

 Fasce di rispetto del reticolo idrico
R.D. n. 523/1904

NOTE

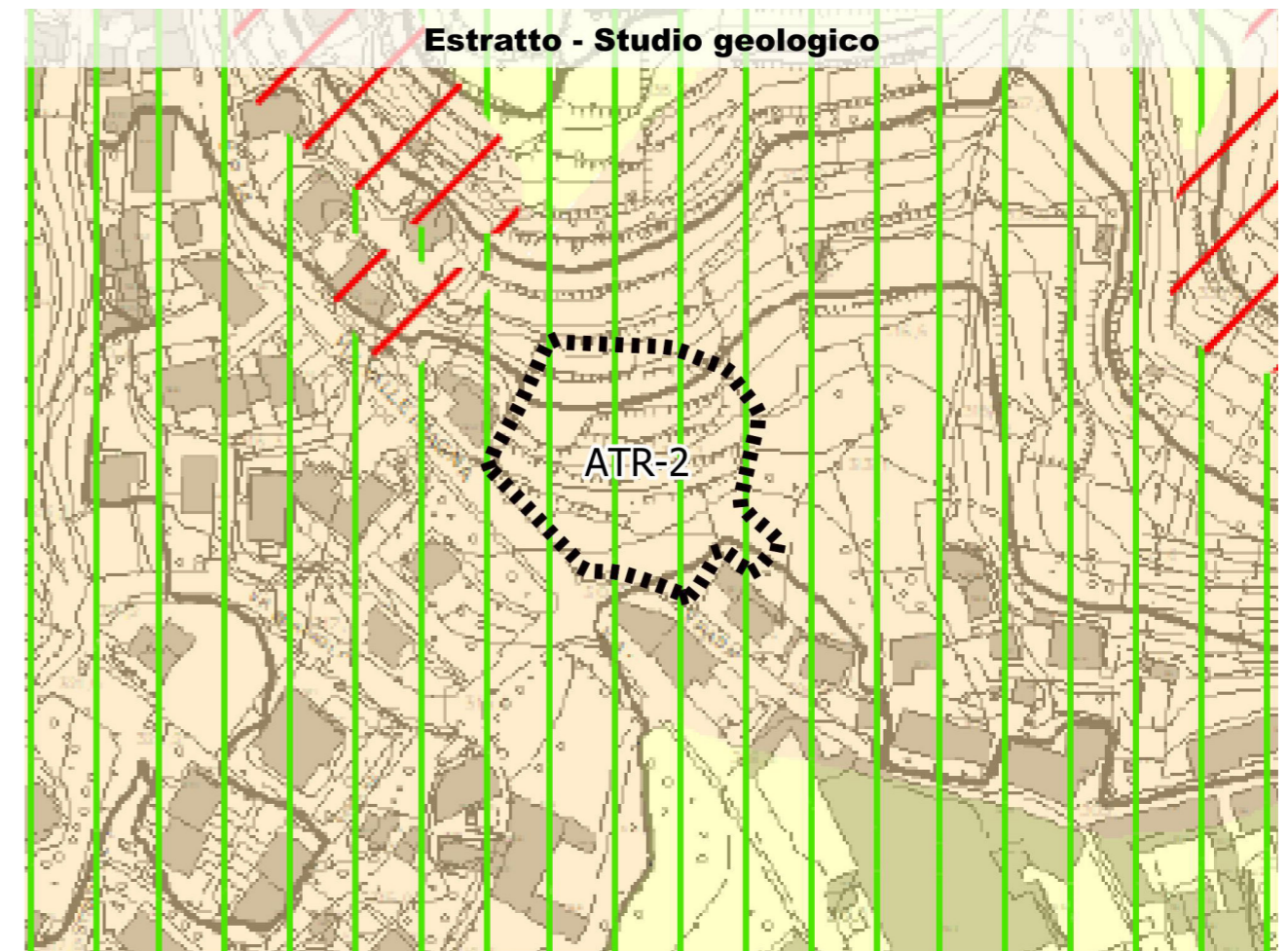
L'ambito non è direttamente interessato da vincoli ambientali di natura sovraordinata







-  AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
- Nodi della rete**
-  Aree boscate
- Aree di supporto**
-  Aree agricole
-  Verde urbano
- Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica**
-  Ambiti di trasformazione residenziale
- Corridoi**
-  Corridoi fluviali e ripariali

NOTE

L'ambito è esterno agli areali costituenti la Rete Ecologica Comunale, tuttavia confina con ambiti agricoli seppur non classificati tra gli Ambiti Agricoli Strategici (AAS), Pertanto grande attenzione dovrà essere posta nella progettazione delle aree ecotonali.

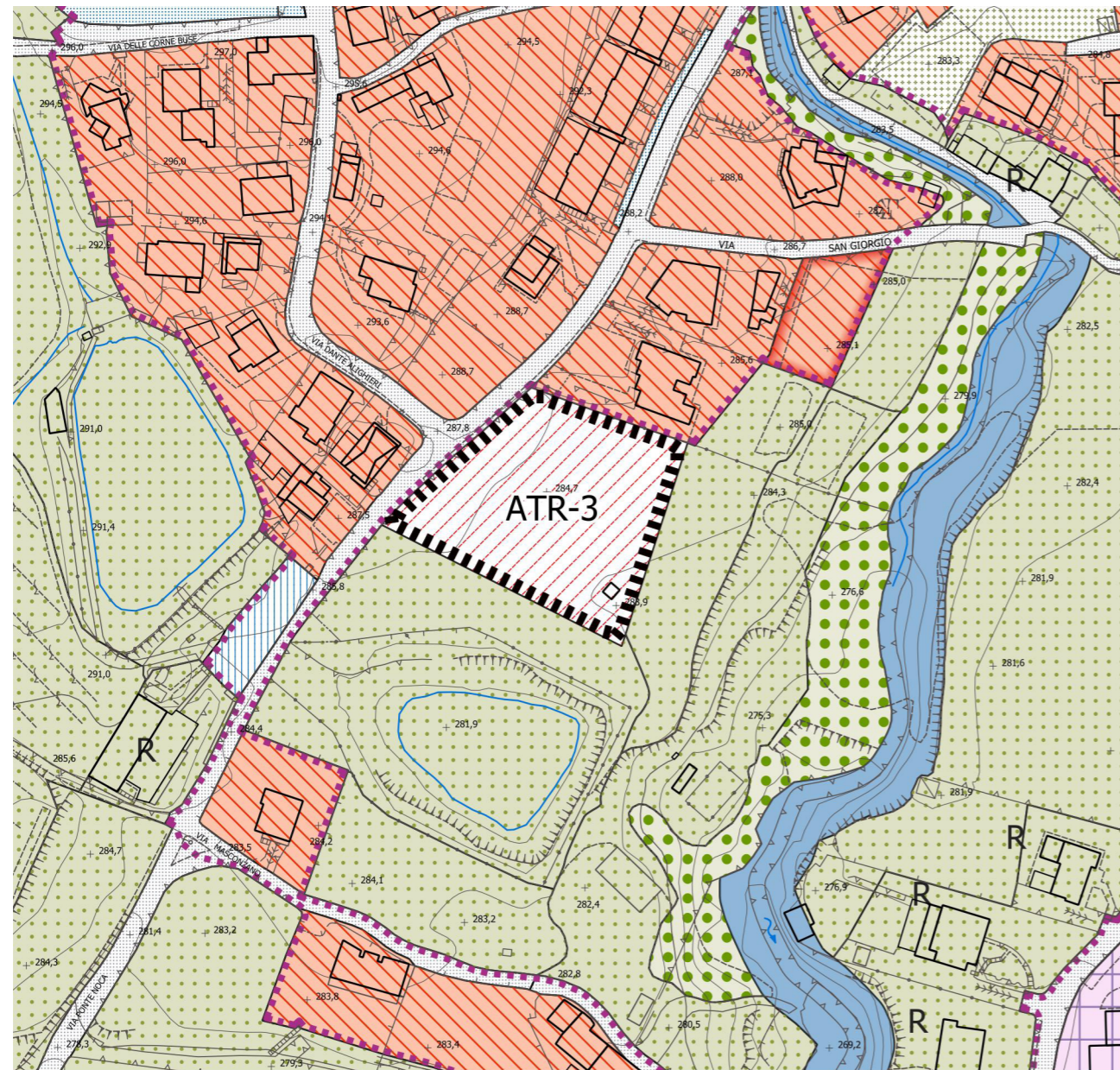


-  AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
-  Classe 3 - con consistenti limitazioni
-  Principali problematiche geologiche - di tipo gravitativo (stabilità)
-  Principali problematiche geologiche - di tipo geotecnico

NOTE

L'ambito di trasformazione è interamente ricompreso all'interno della classe di fattibilità geologica 3. Sull'area insistono problematiche geologiche di tipo gravitativo e di tipo geotecnico.

ATR 3 - VIA PONTE DELLA NOCA



LOCALIZZAZIONE

L'area si colloca nella zona sud-occidentale pianeggiante del territorio comunale, lungo Via Ponte Noca.

L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione dal PGT vigente.

Il nuovo PGT, conferma all'interno delle previsioni del Documento di Piano, la possibilità di sviluppo dell'area in oggetto con le seguenti nuove disposizioni attuative:

DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 4.072

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 3.000

Indice di edificabilità fondiaria: IE = 0,20 mq./mq.

mq di SL da acquisire = 50% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP

H = 7,50 metri;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;

Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare


Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto urbano residenziale.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica. In particolare dovranno essere realizzate adeguate fasce a filtro verde lungo i confini dell'ambito verso le aree agricole aperte.

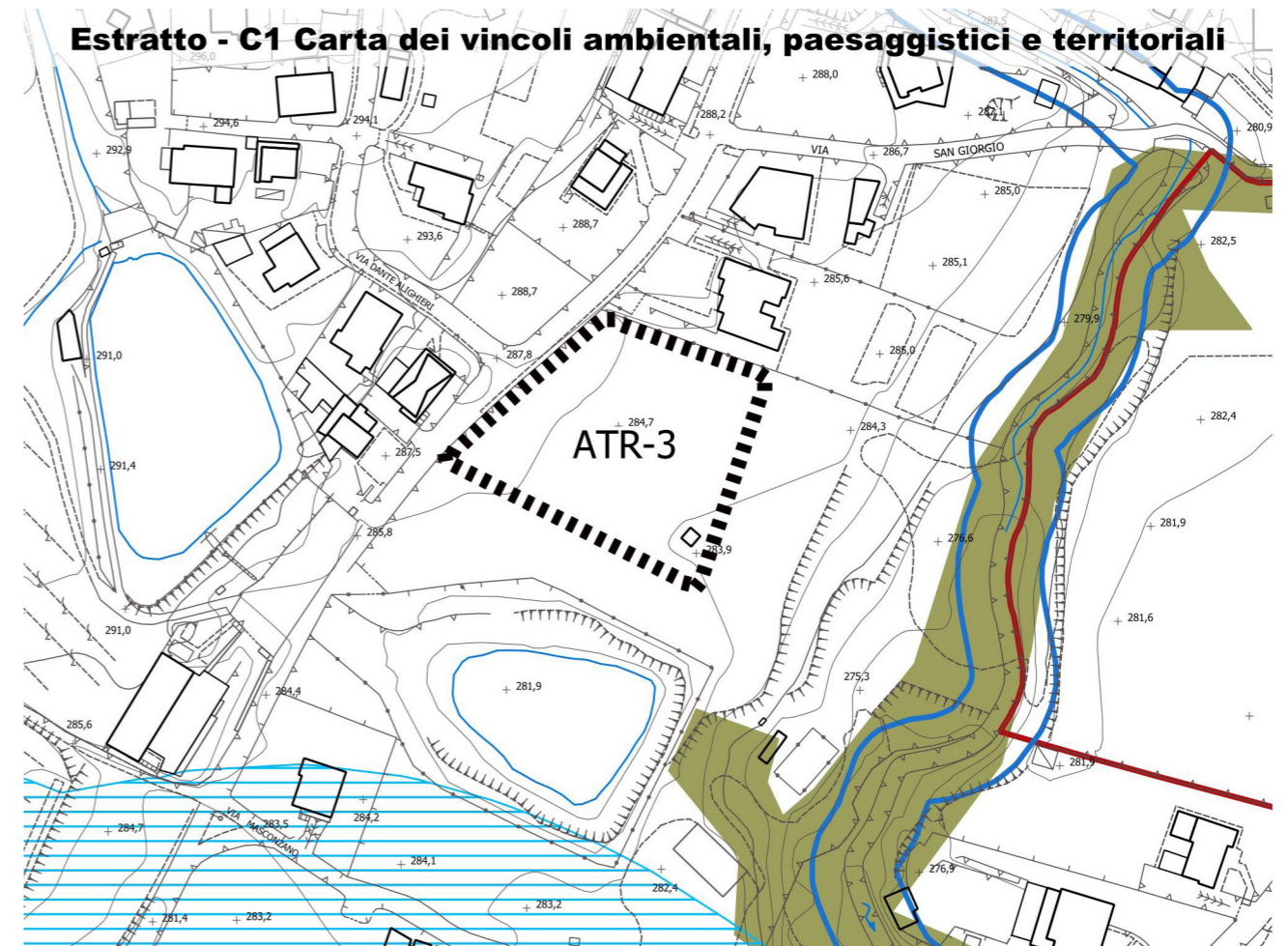


Estratto - Ortofoto

 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

NOTE

Dall'analisi delle aree attraverso l'ortofoto si può rilevare lo stato di sostanziale suolo libero delle stesse, sebbene una piccola porzione di esse sia interessata da una piccola costruzione.



Estratto - C1 Carta dei vincoli ambientali, paesaggistici e territoriali

-  AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
-  Aree boscate (Pif Valle Imagna)
D.lgs 42/2004 Art. 142 lettera g
-  Fasce di rispetto del reticolo idrico
R.D. n. 523/1904
-  Ambito di rispetto dei fiumi
D.lgs 42/2004 art. 142 lettera c
-  Area soggetta a tutela indiretta
per la Chiesa di San Giorgio
D.lgs 42/2004 Art.45

NOTE

L'ambito non è direttamente interessato da vincoli ambientali di natura sovraordinata



AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

Nodi della rete

Aree boscate

Aree di supporto

Aree agricole

Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica

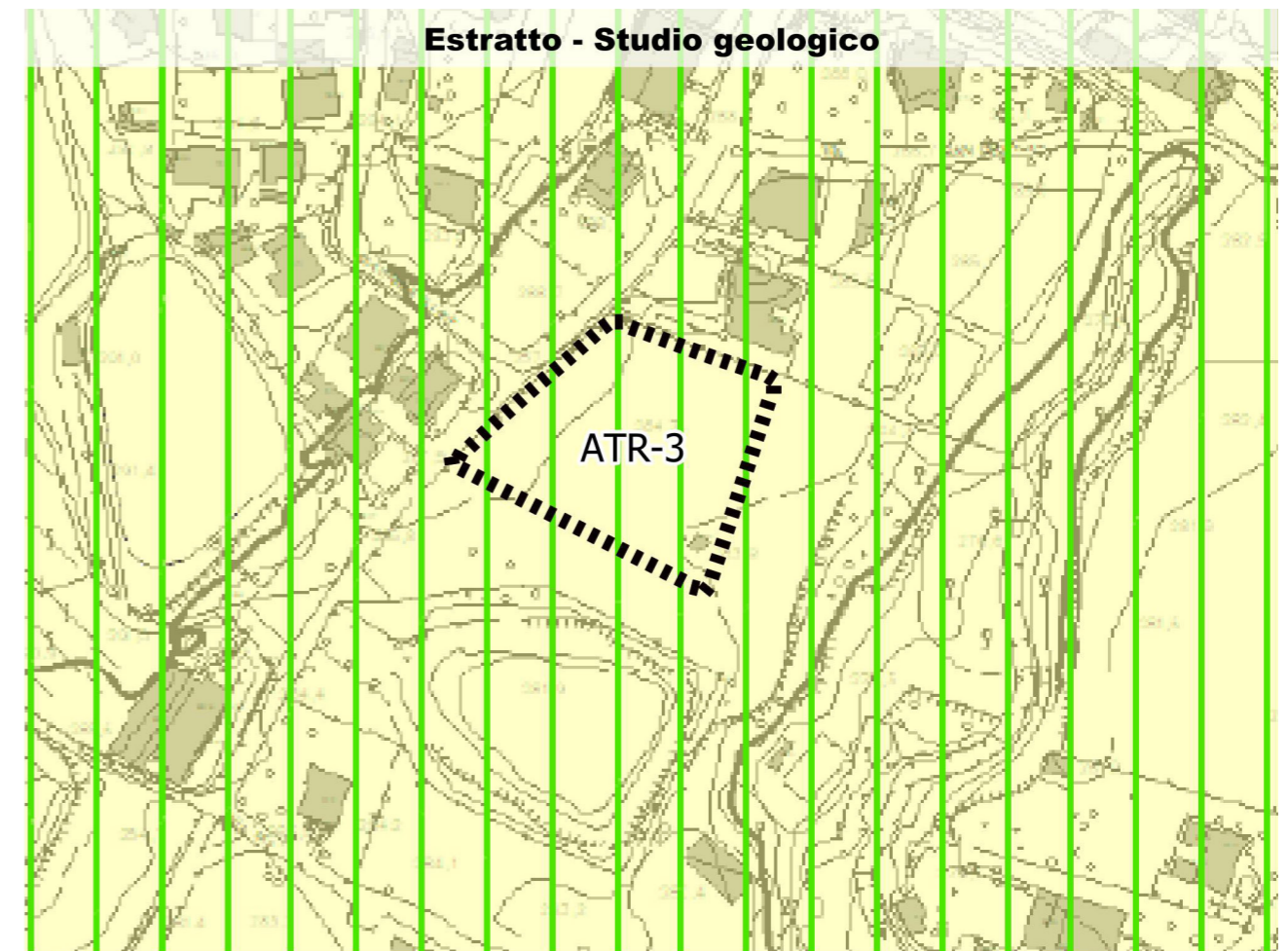
Ambiti di trasformazione residenziale

Corridoi

Corridoi fluviali e ripariali

NOTE

L'ambito è esterno agli areali costituenti la Rete Ecologica Comunale, tuttavia confina con ambiti agricoli seppur non classificati tra gli Ambiti Agricoli Strategici (AAS), Pertanto grande attenzione dovrà essere posta nella progettazione delle aree ecotonali.



AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

Classe 2 - con modeste limitazioni

Principali problematiche geologiche - di tipo geotecnico

NOTE

L'ambito di trasformazione è interamente ricompreso all'interno della classe di fattibilità geologica 2. Sul quale insistono problematiche di tipo geotecniche.