

COMUNE DI ALBINO
Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Variante 4

Adottata con Deliberazione C.C. n° del

Approvata con Deliberazione C.C. n° del

DOCUMENTO DI PIANO



all. **3**

Norme tecniche di attuazione

data agosto 2018
agg. novembre 2018

Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

Collaboratori

ing. jr Jennifer Santoro

Comune di Albino
PGT VAR 4 - DOCUMENTO DI PIANO
Adottato con delibera C.C. n. del
Approvato con delibera C.C. n. del

1. Efficacia del Documento di Piano	3
2. Principi	3
3. Ambito di applicazione	4
4. Elaborati costitutivi del Documento di Piano	5
5. Obiettivi quantitativi di sviluppo del Documento di Piano	5
6. Indirizzi per il Piano dei Servizi	5
7. Indirizzi per il Piano delle Regole	6
8. Perequazione e compensazione urbanistica	6
9. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori	7
10. Tutela idrogeologica del territorio	7
11. Vincoli	8
12. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio	8
13. Progetti Unitari	8
14. Ambiti di Trasformazione	10
15. Criteri generali di attuazione degli Ambiti di Trasformazione	11
16. Elenco degli Ambiti di Trasformazione	13

ALLEGATO A: Schede degli Ambiti di Trasformazione
Progetti Unitari
Schede degli Ambiti di Trasformazione

1. Efficacia del Documento di Piano

La legge regionale 12/05 stabilisce che il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli: i suoi contenuti pertanto non costituiscono prescrizioni immediatamente operanti sulle tutele e sulle trasformazioni del territorio.

Le disposizioni del Documento di Piano stabiliscono i criteri per l'elaborazione dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata sulla base dei principi generali del piano, di cui al successivo art. 2 "Principi" e dei contenuti delle "Schede degli Ambiti di Trasformazione" che definiscono le modalità di attuazione, i limiti quantitativi di massima e gli elementi di flessibilità degli strumenti di attuazione delle trasformazioni.

Il Piano di Governo del territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale, territoriale e urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce disciplina di maggior dettaglio.

2. Principi

Il Documento di Piano determina gli indirizzi strategici per il governo del territorio del Comune di Albino nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

In particolare il Piano di Governo del Territorio promuove:

- il contenimento del consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale ed evitando la frammentazione e la dispersione degli insediamenti;
- la tutela dell'equilibrio idrogeologico del territorio e del sistema delle acque;
- la tutela degli ambiti agricoli e degli ambiti naturali intesi sia come sistema produttivo primario che come serbatoio di naturalità necessario all'equilibrio del sistema ecologico e delle risorse primarie (suolo, aria, acqua, biodiversità);
- la caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all'agricoltura, ai servizi, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale;
- la perequazione urbanistica intesa come una ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri da sostenere per gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale;
- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, miglioramento energetico, tutela del patrimonio esistente, dell'ambiente e del paesaggio, salvaguardia dei valori

della memoria storica e dell'identità locale attraverso la tutela dei segni fisici della memoria (insediamenti, monumenti, percorsi, infrastrutture, paesaggio agrario, elementi simbolici);

- la definizione di un sistema di servizi idoneo ai bisogni dei cittadini e delle attività produttive, economicamente sostenibile, privilegiando il miglioramento dei servizi già esistenti, promuovendo le aggregazioni funzionali e la significativa dotazione di nuovi servizi;
- la pluralità di funzioni evitando la rigida articolazione dei sistemi, nei limiti di compatibilità ambientale e funzionale, in risposta alle esigenze di flessibilità di trasformazione della società e delle economie;
- la definizione della rete infrastrutturale.

Il territorio comunale è articolato nei seguenti sistemi:

- sistema insediativo
- sistema ambientale
- servizi ed infrastrutture
- ambiti di trasformazione.

3. Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai Piani Attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, ai sensi della Legge Regionale 12/2005, definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, ovvero la formazione del silenzio-assenso, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente PGT.

Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme ed in altri elaborati del PGT dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Si applicano al Documento di Piano le disposizioni di carattere generale contenute nel Piano delle Regole (definizioni, distacchi, destinazioni d'uso, ecc.) salvo specifiche e più restrittive disposizioni previste per i singoli interventi disciplinati dal presente documento.

4. Elaborati costitutivi del Documento di Piano

Sono elementi costitutivi del Documento di Piano le presenti Norme Tecniche e la "Tavola delle previsioni di Piano".

5. Obiettivi quantitativi di sviluppo del Documento di Piano

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo del Comune di Albino, con riferimento ad un arco temporale quinquennale, da conseguire mediante operazioni di nuova urbanizzazione, nuova costruzione e recupero del patrimonio edilizio esistente, sono i seguenti:

- numero massimo di abitanti da insediare: 1784
- numero presunto abitanti insediabili negli Ambiti di Trasformazione: 214

Il consumo di suolo massimo previsto nell'arco del quinquennio, considerando gli interventi di nuova edificazione, le infrastrutture ed i servizi (ad esclusione dei parchi pubblici), esterni agli ambiti urbani consolidati non potrà essere superiore a 5 ettari.

6. Indirizzi per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi persegue gli obiettivi del PGT individuati all'articolo 2 "Principi" delle presenti NTA.

Il Piano dei Servizi individua le aree e le attrezzature necessarie a dotare il Comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale e recepisce gli indirizzi e le prescrizioni del Documento di Piano.

In coerenza alle finalità e ai contenuti fissati dall'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 il Piano dei Servizi definisce:

- l'individuazione delle aree per le diverse tipologie di servizi e attrezzature e le relative destinazioni specifiche, comprese le aree per l'edilizia residenziale pubblica;
- l'individuazione delle aree per le diverse tipologie di servizi e attrezzature di proprietà privata che integrano l'offerta di dotazione di servizi a livello comunale;
- i parametri e le modalità di intervento per le diverse tipologie.

Il Piano dei Servizi stabilisce inoltre per quali servizi ed attrezzature è ammessa la realizzazione da parte dei proprietari subordinatamente alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinarne le modalità attuative e gestionali.

7. Indirizzi per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole persegue gli obiettivi del PGT individuati all'articolo 2 "Principi" delle presenti NTA e recepisce gli indirizzi e le prescrizioni del Documento di Piano.

In coerenza alle finalità e ai contenuti fissati dall'art. 10 della Legge Regionale n. 12/2005 il Piano delle Regole stabilisce:

- la delimitazione degli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (ATUC);
- l'individuazione dei nuclei di antica formazione e degli "Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici" stabilendo le modalità d'intervento finalizzate alla loro tutela e valorizzazione;
- all'interno degli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato l'articolazione delle diverse zone;
- le destinazioni d'uso ammesse e quelle escluse nelle diverse parti del territorio comprese nel sistema insediativo e nel sistema ambientale;
- il recepimento dei vincoli e delle limitazioni individuati dal Documento di Piano e la loro disciplina;
- all'interno del sistema ambientale, la definizione degli interventi ammissibili e dei relativi indici e parametri di configurazione in rapporto ai diversi livelli di tutela determinati dalle disposizioni sovraordinate e dalle caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- l'organizzazione degli interventi diffusi di trasformazione ammissibili tenendo conto della esigenza di garantire la continuità della rete ecologica e dei corridoi individuati dal Piano dei Servizi e dell'obiettivo prioritario di recuperare gli edifici non più adibiti o funzionali agli usi agricoli, ad usi compatibili e coerenti con il sistema ambientale.

Il Piano delle Regole individua le modalità per l'utilizzo dei diritti edificatori da trasferire, promuove l'edilizia sostenibile e la realizzazione della residenza sociale.

8. Perequazione e compensazione urbanistica

I Piani Attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale in attuazione degli Ambiti di Trasformazione o degli interventi di "Nuova Edificazione" con prescrizioni specifiche del Piano delle Regole, ripartiscono in modo uniforme tra tutti i

proprietari degli immobili rientranti nel perimetro dell'ambito di intervento, i diritti e gli oneri derivanti dall'operazione stessa in rapporto alla superficie territoriale interessata.

In tutti gli interventi le quantità edificabili sono da intendersi, salvo diversa specifica previsione, comprensive degli edifici esistenti confermati e non adibiti a servizi.

Lo strumento della compensazione è utilizzato secondo la disciplina definita dal successivo articolo 9 "Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori" in caso di cessione di aree per opere o servizi pubblici localizzati o non localizzati previsti dal Piano dei Servizi.

9. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio Tecnico del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza e, in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

10. Tutela idrogeologica del territorio

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alla norme contenute nello "Studio geologico per la Variante 3 del PGT" ai sensi della L.R. 12/2005 che sono parte integrante della normativa di Piano.

La Regione Lombardia con, D.G.R. n° X/6738 del 19/06/2017, ha determinato che debbano essere inserite negli strumenti urbanistici comunali le previsioni del Piano Generale Rischio Alluvioni.

Nella tavole dei vincoli del Piano delle Regole, sono riportate le fasce di rischio per il territorio comunale.

Le previsioni del PGRA risultano essere sovraordinate rispetto le previsioni del PGT; pertanto in caso di interventi decadenti nelle fasce di rischio previste dal PGRA, le possibilità edificatoria dovranno essere verificate con la normativa prevista dal PGRA.

11. Vincoli

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.

I vincoli gravanti sul territorio comunale sono individuati in modo indicativo nelle tavole del PGT fermo restando che l'esatta consistenza dei vincoli è quella risultante dagli atti che li hanno istituiti e/o dalla reale situazione dei luoghi.

I vincoli presenti nel territorio comunale sono i seguenti:

- vincoli relativi a beni ambientali ed a beni storico-monumentali e culturali;
- vincoli di rispetto stradale;
- vincoli di rispetto ferroviario e tramviario;
- vincoli relativi ad elettrodotti;
- vincoli relativi a metanodotti;
- vincoli di rispetto cimiteriale;
- vincolo idrogeologico;
- vincoli di rispetto idraulico;
- vincolo di rispetto degli impianti per le acque destinate al consumo umano;
- vincoli derivanti da attività estrattive;
- vincoli derivanti dalla presenza del Sito di Rete Natura 2000.

12. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica individua i contenuti, gli indicatori di processo da impiegare e le modalità di attuazione del monitoraggio.

13. Progetti Unitari

Il Documento di Piano individua gli ambiti strategici collocati negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato dove sono previsti interventi di trasformazione per l'incremento ed il miglioramento della dotazione di servizi, delle infrastrutture, delle connessioni e della qualità del tessuto edificato e del paesaggio.

Gli ambiti strategici, in relazione alla loro dimensione, complessità e rilevanza richiedono una progettazione unitaria, almeno a livello di progetto preliminare, finalizzata a definire, in conformità ai contenuti fissati dal Documento di Piano, i principali caratteri insediativi e morfologici e l'assetto delle aree pubbliche e dei servizi.

I Progetti Unitari individuati dal Documento di Piano con perimetro indicativo sono i seguenti:

- Progetto Unitario “Desenzano-Comenduno”
- Progetto Unitario “Nuovo viale urbano Via G. Marconi – Via Provinciale”
- Progetto Unitario “Stazione – Parco”
- Progetto Unitario “Asse Valle del Luio”.

Progetto Unitario “Desenzano-Comenduno”

Nell’area di Desenzano-Comenduno si collocano elementi di valore storico e paesaggistico (le chiese, l’ex Monastero Carmelitano della Ripa, i percorsi storici), importanti servizi (polo scolastico e cimitero), aree in via di trasformazione (aree produttive dismesse e/o in trasformazione).

In un’area strategica per il futuro di Albino il Progetto Unitario dovrà coordinare i diversi elementi ed interventi perseguendo i seguenti obiettivi:

- riequilibrio dell’assetto viabilistico;
- localizzazione di servizi e parcheggi in relazione alle funzioni insediate o da insediare;
- valorizzazione e tutela degli elementi storico-paesaggistici esistenti.

Progetto Unitario “Nuovo viale urbano Via G. Marconi – Via Provinciale”

L’asse via G. Marconi – Via Provinciale, a seguito dello spostamento del traffico di attraversamento sulla nuova provinciale, ha assunto il carattere di viale urbano confermato dalla presenza del nodo di interscambio della mobilità (stradale, tramviario, ciclopeditonale) in corrispondenza della stazione delle autolinee e della stazione tramviaria TEB.

L’asse viario e le infrastrutture strettamente correlate divengono quindi nuovo asse baricentrico, incrementando pertanto la potenzialità dei luoghi e la possibilità di molteplici fruizioni del territorio comunale.

Gli interventi di trasformazione che si attestano su detto asse, relativi agli insediamenti con destinazione produttiva e terziaria con diffusa presenza di residenza, dovranno farsi carico della realizzazione di tratti del nuovo viale urbano.

I principali obiettivi da perseguire sono:

- definizione del nuovo assetto viabilistico urbano;
- localizzazione di servizi e parcheggi in relazione alle funzioni insediate o da insediare;
- valorizzazione dei percorsi esistenti e di progetto funzionali alla promozione degli ambiti di valore ambientale in corrispondenza del sistema fluviale “Fiume Serio – Torrente Albina – Torrente Luio”, degli ambiti di valore storico-paesaggistico e del centro storico di Albino.

Progetto Unitario “Stazione – Parco”

L'area adiacente alla ex stazione autolinee ha un ruolo strategico di interesse sovracomunale per la presenza della stazione della tramvia, dei nuovi percorsi lungo il Fiume Serio, delle aree libere da destinare a parco, della vicinanza del centro storico di Albino e delle sinergie che si possono attuare con il Progetto Unitario “Nuovo viale urbano Via G. Marconi – Via Provinciale” e con l'Ambito di Trasformazione AT 4 “Italcementi”.

I principali obiettivi da perseguire sono:

- riordino e messa in sicurezza della viabilità dell'intero ambito adiacente Piazzale G. Moroni;
- riqualificazione della ex stazione delle autolinee, della nuova stazione della tramvia e delle aree di interscambio;
- realizzazione di un parco sovracomunale adiacente al Fiume Serio e delle opere idrauliche di interesse pubblico.

Progetto Unitario “Asse Valle del Luio”

La strada di fondovalle della Valle del Luio costituisce l'asse su cui gravitano le frazioni e gli insediamenti dell'oltre Serio e si configura come luogo centrale da riqualificare con adeguati percorsi ciclabili e pedonali e con la localizzazione di importanti servizi pubblici.

Il Progetto Unitario dovrà definire le caratteristiche tecniche e dimensionali del viale nei diversi tratti, in modo da permetterne la realizzazione anche frazionata.

I principali obiettivi da perseguire sono:

- definizione dell'asse urbano;
- localizzazione di nuovi servizi e interconnessione con quelli esistenti per incrementare la dotazione di servizi e attrezzature pubbliche;
- valorizzazione dei percorsi esistenti e di progetto funzionali alla promozione degli ambiti di valore ambientale in corrispondenza del sistema fluviale “Fiume Serio – Torrente Albina – Torrente Luio”, degli ambiti di valore storico-paesaggistico, dei centri storici e con funzione di riconnessione degli ambiti di recente costruzione;
- riconnessione dell'intero sistema a rete con la realizzazione del polo dei servizi di “Vall'Alta-Fiobbio” e di “Abbazia”.

14. Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione definendone il perimetro, le modalità di intervento, le destinazioni d'uso, le superfici, i parametri edificatori, gli elementi qualitativi e le aree per servizi.

Con l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano riferite agli Ambiti di Trasformazione le aree che generano i diritti volumetrici assegnati, con esclusione delle aree cedute per servizi, vengono asservite come aree pertinenziali dei fabbricati; la convenzione urbanistica dovrà riportare tale asservimento con riferimento ai sottoscrittori e agli aventi causa ad ogni titolo.

Nelle more del Piano Attuativo o dell'atto di programmazione negoziata nelle aree interessate dagli Ambiti di Trasformazione si applicano le disposizioni di seguito riportate.

- Per gli edifici legittimamente assentiti o condonati alla data di adozione della variante 3 al PGT, sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico e sanitario senza incremento della SLP esistente.
- Nel caso di attività produttive, terziarie ed agricole è ammessa l'esecuzione di opere di aggiornamento tecnologico degli impianti di produzione, di razionalizzazione del lavoro e di miglioramento delle attrezzature di servizio anche qualora tutto questo comporti un aumento non superiore al 10% della SC legittimamente esistente alla data di adozione della presente variante. L'intervento è subordinato alla presentazione di un programma di sviluppo aziendale ed alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda il miglioramento delle condizioni di compatibilità dell'attività con il contesto.
- Sono fatte salve le previsioni di eventuali Piani Attuativi vigenti ricadenti, anche parzialmente, nel perimetro degli Ambiti di Trasformazione.

15. Criteri generali di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Gli Ambiti di Trasformazione si attuano tramite Piano Attuativo o atti di programmazione negoziata.

Le perimetrazioni degli ambiti (riportate nelle schede di indirizzo) sono indicative e potranno subire, in sede attuativa, variazione del 10% in più o in meno della superficie territoriale le eventuali aree stralciate assumeranno la destinazione delle aree immediatamente adiacenti.

E' ammessa inoltre la modifica della tipologia di servizi, fermo restando la dotazione minima prevista nella scheda d'indirizzo, motivata in relazione al perseguimento degli obiettivi generali di Piano sopra enunciati.

Dette modifiche non costituiscono variante al Documento di Piano.

E' facoltà dell'Amministrazione consentire l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione per fasi inserite in un unico progetto esteso all'intero ambito e purché le medesime abbiano carattere di piena funzionalità in termini di assetto planivolumetrico e di dotazione di servizi.

I requisiti delle proposte progettuali sulla cui base l'Amministrazione Comunale formulerà la propria valutazione in merito alla proposta avanzata dai privati sono i seguenti:

- potenzialità della proposta nel perseguire gli obiettivi individuati nel presente Documento, con particolare attenzione alla rigenerazione dell'assetto urbano e al rafforzamento dei servizi;
- aderenza ai requisiti delineati nelle schede degli ambiti di trasformazione;
- individuazione di soluzioni insediative e architettoniche rispondenti ai criteri di particolare qualità caratterizzati da elevata sostenibilità energetica, ambientale e paesaggistica;
- attivazione di servizi per la collettività eventualmente anche gestiti da privati sulla base di specifiche convenzioni di gestione pluriennali.

Le destinazioni d'uso indicate nelle schede degli ambiti di trasformazione sono prescrittive: non sono ammesse le destinazioni d'uso complementari previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

E' facoltà dell'Amministrazione, in relazione ad eventuali modificazioni del quadro socio-economico, modificare la composizione delle destinazioni previste mediante motivata deliberazione.

E' altresì facoltà dell'Amministrazione, qualora se ne ravvisi l'interesse pubblico, prevedere, in alternativa alla cessione, l'asservimento all'uso pubblico di specifiche aree per servizi.

La convenzione urbanistica dovrà stabilire un congruo periodo durante il quale la manutenzione sia ordinaria sia straordinaria delle aree per servizi rimarrà a carico dei privati.

Fermo restando quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi l'attuazione dei singoli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione è vincolata alla realizzazione delle opere e/o cessione delle aree definite negli "elementi qualitativi e le aree per servizi" individuate nelle schede degli Ambiti di Trasformazione.

I parametri edificatori indicati nelle schede d'indirizzo, salvo specifica previsione, comprendono gli edifici esistenti.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica degli enti gestori dei servizi di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque ed alla piena assunzione a carico dell'intervento degli oneri per tutte le opere e gli interventi indicati dai soggetti gestori.

In caso di mutamenti di destinazione d'uso su aree già edificate, con particolare riguardo ad insediamenti produttivi, depositi e/o ad infrastrutture, il Piano Attuativo e/o permesso edilizio convenzionato è subordinato alla valutazione della necessità di eseguire indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione o altre passività ambientali; ad avvenuto completamento dell'indagine sarà possibile definire la necessità o meno di operazioni di bonifica.

Solo all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali, potrà essere rilasciato il titolo abilitativo a costruire.

Qual ora gli interventi edilizi comportino operazioni di scavo e/o movimento di terra, è fatto obbligo, nel rispetto della normativa vigente, di definire il volume del materiale scavato derivante dalla realizzazione delle opere e delle modalità di gestione dello stesso.

In merito si evidenzia che:

- è da privilegiare il recupero/riutilizzo del materiale da scavo rispetto al suo smaltimento in discarica;
- l'esclusione della normativa sui rifiuti delle terre e rocce da scavo (compreso l'utilizzo nel sito di produzione) è disciplinato dal Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del D.L. 12 settembre 2014 n° 133, e s.m.i.;
- la gestione dei rifiuti derivanti dalla realizzazione di interventi edilizi (rifiuti da costruzione e demolizione eccetera) dovrà essere effettuata in conformità a quanto previsto dal D.Lgs n° 152/20016.

In caso di interventi di riqualificazione di ambiti già edificati dove è prevista la possibilità di insediare un mix di funzioni comprendenti anche la residenza ai sensi dell'articolo 8, comma 3, L. 447/95 dovrà essere prodotta la "relazione previsionale di clima acustico" considerando tutte le sorgenti rumore che dovranno essere insediate oltre quelle esistenti negli ambiti limitrofi.

16. Elenco degli Ambiti di Trasformazione

Gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano di seguito elencati sono dettagliatamente descritti nelle "Schede degli Ambiti di Trasformazione" di cui all'allegato "A" :

Ambito AT1	<i>Piazzo</i>
Ambito AT2	<i>via Mazzini</i>
Ambito AT3	<i>via Volta</i>
Ambito AT4	<i>Italcementi</i>

ALLEGATO A: Schede degli Ambiti di Trasformazione

AMBITO AT1 EX STABILIMENTO HONEGGER S.P.A.

Al fine di dare attuazione alle previsioni di Piano, onde creare le condizioni di fattibilità per gli interventi previsti per l'Ambito di Trasformazione AT1 "ex Stabilimento Honegger", ripermetrato a seguito dello stralcio della porzione collinare in località Piazza, l'attuazione del comparto è subordinata alla definizione di uno "Schema Urbanistico Strategico" (Masterplan) che fissi preliminarmente le condizioni generali del progetto.

Gli aspetti da definire e valutare a livello di Masterplan sono i seguenti:

- garantire uno schema planivolumetrico che permette di separare le varie funzioni dei nuovi edifici prevedendo fasce di mitigazione a verde, sia interne all'ambito che sui confini, atte a mascherare non solo gli edifici ma a garantire la permeabilità.
- definizione della viabilità sia carrabile che ciclopedonale in sede propria;
- garantire una adeguata dotazione di parcheggi per ciascuna funzione in relazione a quanto disposto nei Piano dei Servizi;
- garantire un alto standard qualitativo delle costruzioni, in maniera tale da rendere il più possibile sostenibile l'intervento;
- definizione degli elementi e/o edifici da salvaguardare e recuperare in quanto rappresentativi della storia dell'opificio;
- definizione delle opere necessarie per la riduzione dei rischi idrogeologici esistenti.

Nello "Schema Urbanistico Strategico" potranno essere individuate delle unità minime di intervento (UMI) nel rispetto del disegno generale.

Le modalità operative dello "Schema Urbanistico Strategico" sono:

- il soggetto promotore, che può anche non rappresentare la totalità dei proprietari delle aree, si fa carico di predisporre il "Masterplan" nel rispetto delle indicazioni di cui ai commi precedenti;
- lo schema urbanistico strategico proposto dovrà individuare compiutamente le unità minime di intervento da assoggettare a successivi Piani Attuativi e/o Permessi Edilizi Convenzionati. Per ciascuna unità minima di intervento dovranno essere definiti i diritti e i doveri, in maniera tale da arrivare, anche con tempistiche diverse, alla riqualificazione complessiva del comparto così come proposto nello "schema urbanistico strategico";

- la proposta di “schema urbanistico strategico” è sottoposta all’approvazione della Giunta Comunale;
- l’avallo della Giunta Comunale costituisce titolo per l’attivazione delle singole unità minime di intervento (UMI) attraverso Permessi Edilizi Convenzionati e/o Piani Attuativi;
- in sede di convenzionamento di ciascuna UMI dovranno essere definite tutte le obbligazioni nei confronti dell’Amministrazione Comunale e le corrispondenti garanzie economiche per la realizzazione delle opere e dei servizi pubblici e/o di uso pubblico;
- con la medesima procedura di cui sopra potranno essere valutate dalla Giunta Comunale eventuali proposte di variante allo “Schema Urbanistico Strategico” avanzate anche da promotori diversi rispetto a quelli che hanno dato il via al percorso originario.

STANDARD QUALITATIVO

In sede di predisposizione del “Quadro Urbanistico Strategico” dovrà essere definito lo standard qualitativo che potrà essere realizzato, a giudizio dell’Amministrazione Comunale, all’interno dell’Ambito o individuando opere nel Piano dei Servizi.

Il valore di tale standard qualitativo è previsto nella misura di € 30,00 mq per superficie lorda di pavimento; è facoltà dell’Amministrazione Comunale procedere alla monetizzazione dello standard qualitativo.

I parametri planivolumetrici dell’intervento dell’ambito AT1 sono riportati nella seguente tabella:

Ambito AT1	Ex Stabilimento Honegger S.p.A.
modalità d'intervento	"Schema Urbanistico Strategico" Piano Attuativo e/o Permesso Edilizio Convenzionato
destinazioni d'uso	Produttivo > 40% della Slp Terziario/Direzionale < 40% della Slp Sportive, ricettive e ricreative > 10% della Slp Commerciale < 20% della Slp Nell'ambito della destinazione commerciale sono ammesse una o piu' medie strutture di vendita non alimentare per una superficie di vendita complessiva max di mq 2.500,00, è esclusa la realizzazione di centri commerciali
superfici	Superficie territoriale mq 77.679,00
parametri edificatori	Slp max = esistente (circa mq 46.000,00) Sc max = 40% della superficie territoriale Altezza massima = m 12,00 (dovrà essere valutata per ogni destinazione in sede di predisposizione dello "Schema Urbanistico Strategico")
aree per servizi	in conformità ai disposti art. 16 del Piano dei Servizi
standard di qualità	In sede di convenzionamento dei Piani Attuativi e/o Permessi Edilizi Convenzionati dovrà essere definito lo standard qualitativo che dovrà essere realizzato secondo le previsioni del Masterplan, all'interno dell'ambito o all'esterno, in relazione alle opere previste nel Piano dei Servizi nella misura minima di € 30,00 al mq di Slp convenzionata. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla monetizzazione di tale standard qualitativo.
prescrizioni	Come indicato nella D.G.R. X/6738 del 19.06.2017, la normativa sulle aree allagabili individuate dal PGRA deve essere considerata, in sede di attuazione degli strumenti pianificatori; in caso di interventi ricadenti nelle aree allagabili del PGRA, le possibilità edificatorie dovranno essere verificate in considerazione della suddetta normativa.

Ambito AT2	via Mazzini
modalità d'intervento	Piano Attuativo suddivisibile in quattro Comparti di Intervento con progettazione preliminare unitaria delle opere di urbanizzazione.
destinazioni d'uso	<ul style="list-style-type: none"> - Residenza: SLP massima mq 1.700 - residenza sociale: SLP minima mq 500 - commerciale: SLP massima mq 2.500 (media struttura di vendita non alimentare). E' esclusa la realizzazione di centri commerciali
superfici	Superficie territoriale mq 19.454
parametri edificatori	<p>Comparto AT2a: Volume esistente</p> <p>Comparto AT2b: SLP mq 300 in aggiunta all'esistente</p> <p>Comparto AT2c: SLP mq 2.100 in aggiunta all'esistente</p> <p>Comparto AT2d: SLP mq 2.300, di cui mq 500 destinati a residenza sociale, in aggiunta all'esistente;</p> <ul style="list-style-type: none"> - altezza massima 4 piani
elementi qualitativi ed aree per servizi	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del tratto di via Marconi in conformità al progetto unitario denominato "Nuovo viale urbano Via G. Marconi – Via Provinciale"; - connessioni pedonali con Parco Servalli, via Mazzini, Stretta di S. Anna; - cessione parcheggio pubblico in aggiunta alla dotazione prevista dal Piano dei Servizi di mq 1.000 minimo
prescrizioni	Il recupero edilizio degli edifici esistenti di rilevanza storico-architettonica dovrà avvenire contestualmente agli interventi di nuova costruzione e/o di trasformazione urbanistica.

Ambito AT3	via Volta
modalità d'intervento	Piano Attuativo
destinazioni d'uso	Residenza: SLP massima mq 2.000 Residenza Sociale: SLP minima mq 1.000 Produttivo: SLP massima mq 4.000 Terziario-commerciale: SLP massima mq 6.000 E' consentita la realizzazione di una o più medie strutture di vendita con superficie di vendita massima mq 2.500 E' esclusa la realizzazione di centri commerciali
superfici	Superficie territoriale mq 16.484
parametri edificatori	SLP mq 9.500 SC mq 5.000 - altezza massima 3 piani
elementi qualitativi ed aree per servizi	- riqualificazione del tratto di via Marconi in conformità al progetto unitario denominato "Nuovo viale urbano Via G. Marconi – Via Provinciale"; - cessione parcheggio pubblico in aggiunta alla dotazione prevista dal Piano dei Servizi mq 1.000 minimo.

AMBITO AT4 EX ITALCEMENTI

Al fine di dare attuazione alle previsioni di Piano, onde creare le condizioni di fattibilità per gli interventi previsti, l'Ambito di Trasformazione AT4 è subordinato alla definizione di uno "Schema Urbanistico Strategico" (Masterplan) che fissi preliminarmente le condizioni generali del progetto.

Gli aspetti da definire e valutare a livello di Masterplan sono i seguenti:

- garantire uno schema planivolumetrico che permette di separare le varie funzioni dei nuovi edifici prevedendo fasce di mitigazione a verde, sia interne all'ambito che sui confini, atte a mascherare non solo gli edifici, ma a garantire la permeabilità nei confronti di flora e fauna;
- definizione della viabilità sia carrabile che ciclopedonale in sede propria;
- garantire una adeguata dotazione di parcheggi per ciascuna funzione in relazione a quanto disposto nei Piano dei Servizi;
- garantire un alto standard qualitativo delle costruzioni in maniera tale da rendere il più possibile sostenibile l'intervento;
- definizione degli elementi e/o edifici da salvaguardare e recuperare.

Nello "Schema Urbanistico Strategico" potranno essere individuate delle unità minime di intervento (UMI) nel rispetto del disegno generale.

Le modalità operative dello "Schema Urbanistico Strategico" sono:

- il soggetto promotore, che può anche non rappresentare la totalità dei proprietari delle aree, si fa carico di predisporre il "Masterplan" nel rispetto delle indicazioni di cui ai commi precedenti;
- lo schema urbanistico strategico proposto dovrà individuare compiutamente le unità minime di intervento da assoggettare a successivi Piani Attuativi e/o Permessi Edilizi Convenzionati. Per ciascuna unità minima di intervento dovranno essere definiti i diritti e i doveri in maniera tale da arrivare, anche con tempistiche diverse, alla riqualificazione complessiva del comparto così come proposto nello "schema urbanistico strategico";
- la proposta di "schema urbanistico strategico" è sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale;
- l'avallo della Giunta Comunale costituisce titolo per l'attivazione delle singole unità minime di intervento (UMI) attraverso Permessi Edilizi Convenzionati e/o Piani Attuativi;
- in sede di convenzionamento di ciascuna UMI dovranno essere definite tutte le obbligazioni nei confronti dell'Amministrazione Comunale e le

corrispondenti garanzie economiche per la realizzazione delle opere e dei servizi pubblici e/o di uso pubblico;

- con la medesima procedura di cui sopra potranno essere valutate dalla Giunta Comunale eventuali proposte di variante allo "Schema Urbanistico Strategico" avanzate anche da promotori diversi rispetto a quelli che hanno dato il via al percorso originario.

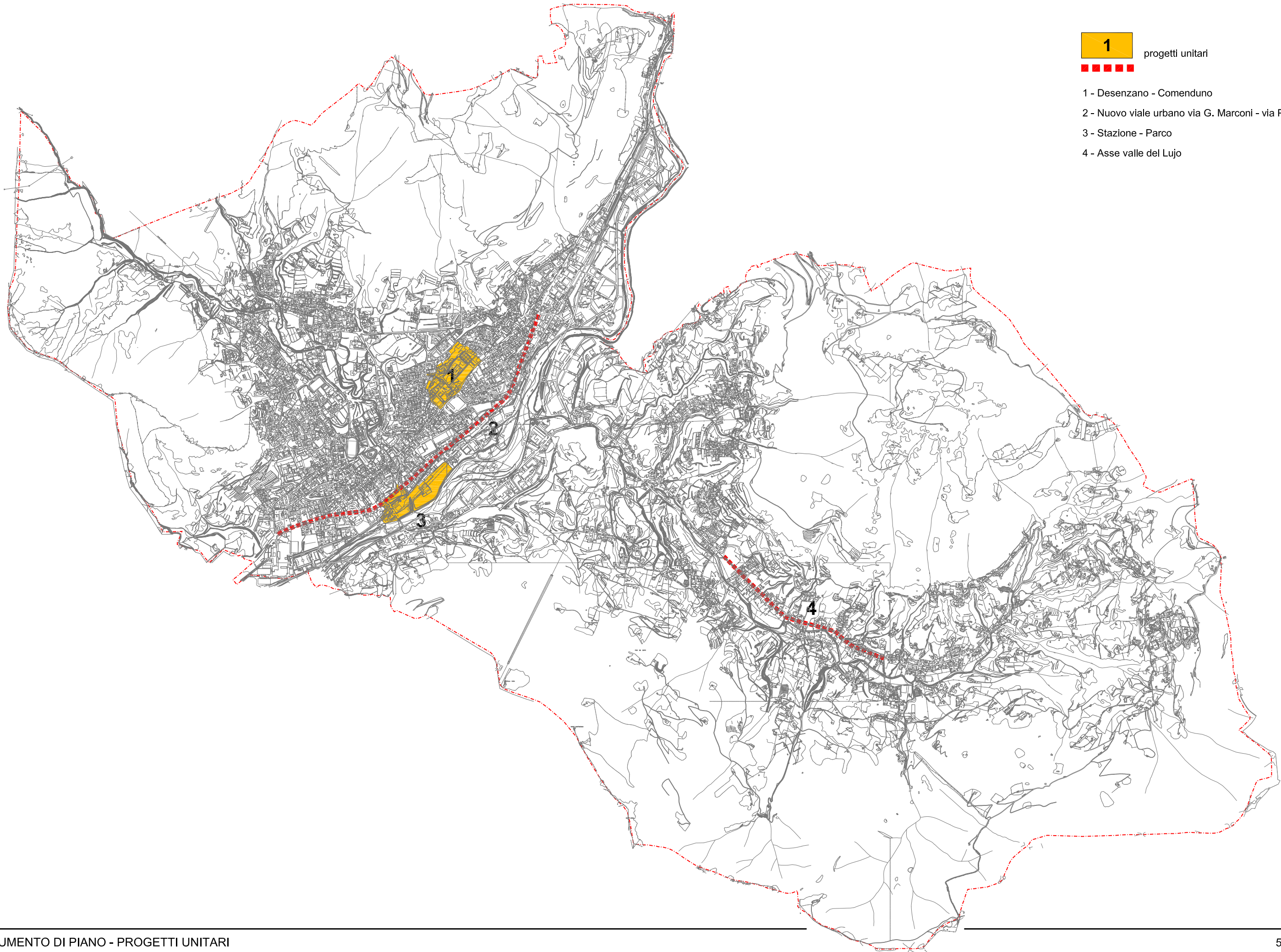
STANDARD QUALITATIVO

In sede di predisposizione dello "Schema Urbanistico Strategico" dovrà essere definito lo standard qualitativo che potrà essere realizzato, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, all'interno dell'Ambito o individuando opere nel Piano dei Servizi.

Il valore di tale standard qualitativo è previsto nella misura di € 30,00 mq per superficie lorda di pavimento; è' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla monetizzazione dello standard qualitativo.

I parametri planivolumetrici dell'intervento dell'ambito AT4 sono riportati nella seguente tabella:

Ambito AT4	Ex Italcementi
modalità d'intervento	"Schemao Urbanistico Strategico" Piano Attuativo e/o Permesso Edilizio Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza >10% della Slp Produttivo > 20% della Slp Terziario/Direzionale/Alberghiero < 30% della Slp Commerciale < 50% della Slp Superficie di vendita max mq 1.500,00 (sono vietati centri commerciali)
superfici	Superficie territoriale mq 47.632,00
parametri edificatori	Slp max = mq 15.800,00 Sc max = mq 10.000,00 Altezza massima = m 12,00
aree per servizi	in conformità ai disposti art. 16 del Piano dei Servizi
standard di qualità	In sede di convenzionamento dei Piani Attuativi e/o Permessi Edilizi Convenzionati dovrà essere definito lo standard qualitativo che dovrà essere realizzato secondo le previsioni del Masterplan, all'interno dell'ambito o all'esterno, in relazione alle opere previste nel Piano dei Servizi nella misura minima di € 30,00 al mq di Slp convenzionata. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla monetizzazione di tale standard qualitativo.
Prescrizioni	Per quanto concerne la destinazione residenziale in sede di redazione del Piano Attuativo e/o del permesso edilizio convenzionato dovrà essere prodotto apposito studio di valutazione del clima acustico, onde verificare le possibilità di insediare tale destinazione in presenza di attività produttive considerando anche quelle esterne all'ambito. Per quanto concerne la destinazione residenziale qualora dovesse interessare il comparto già oggetto di indagini di bonifica, che hanno portato alla determinazione dell'uso "commerciale" dovranno essere prodotte ulteriori indagini e nel caso eseguite ulteriori bonifiche, in maniera tale da garantire la possibilità di insediare nuove destinazioni ed escludere contaminazioni di qualsiasi genere

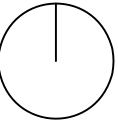


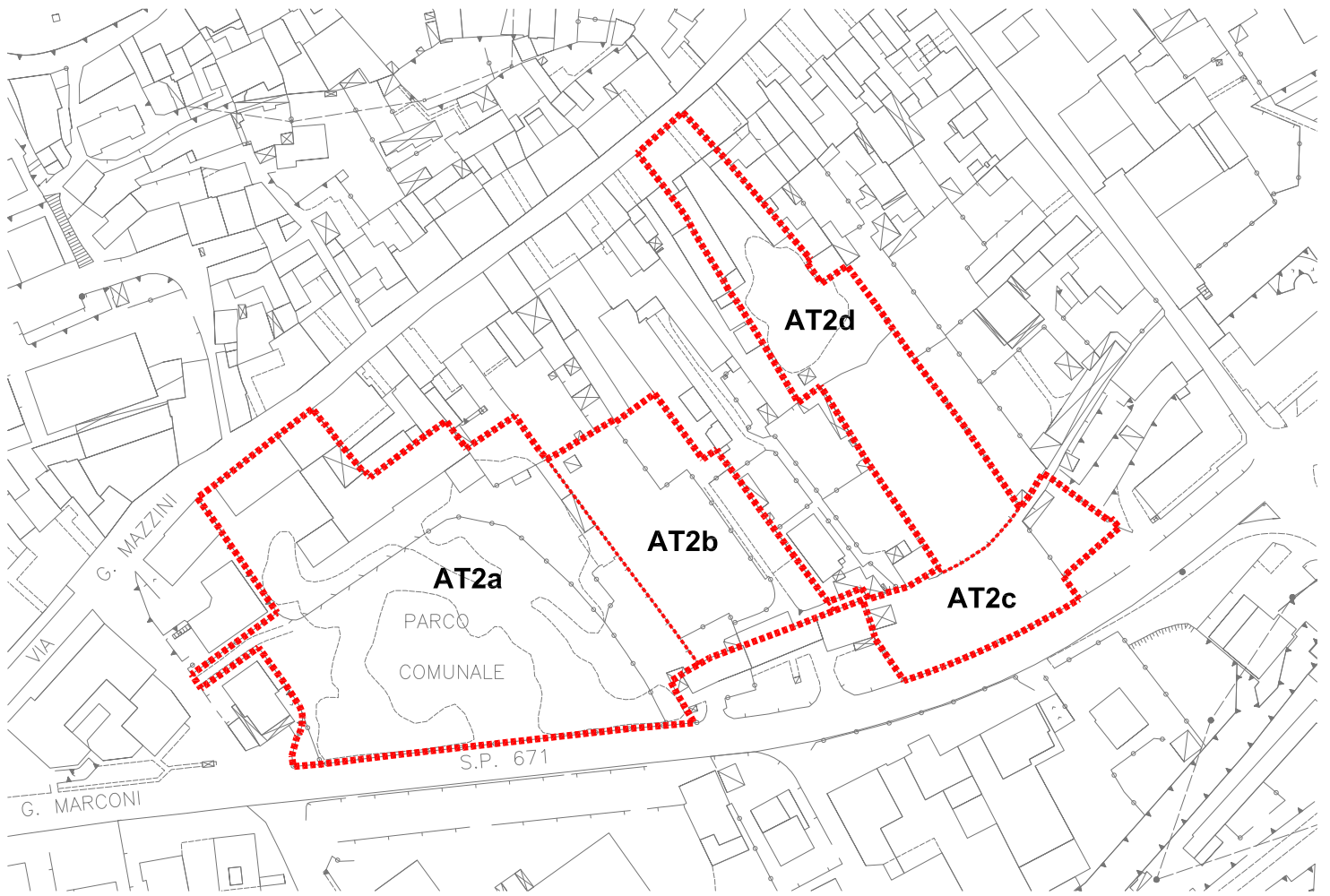
1

progetti unitari



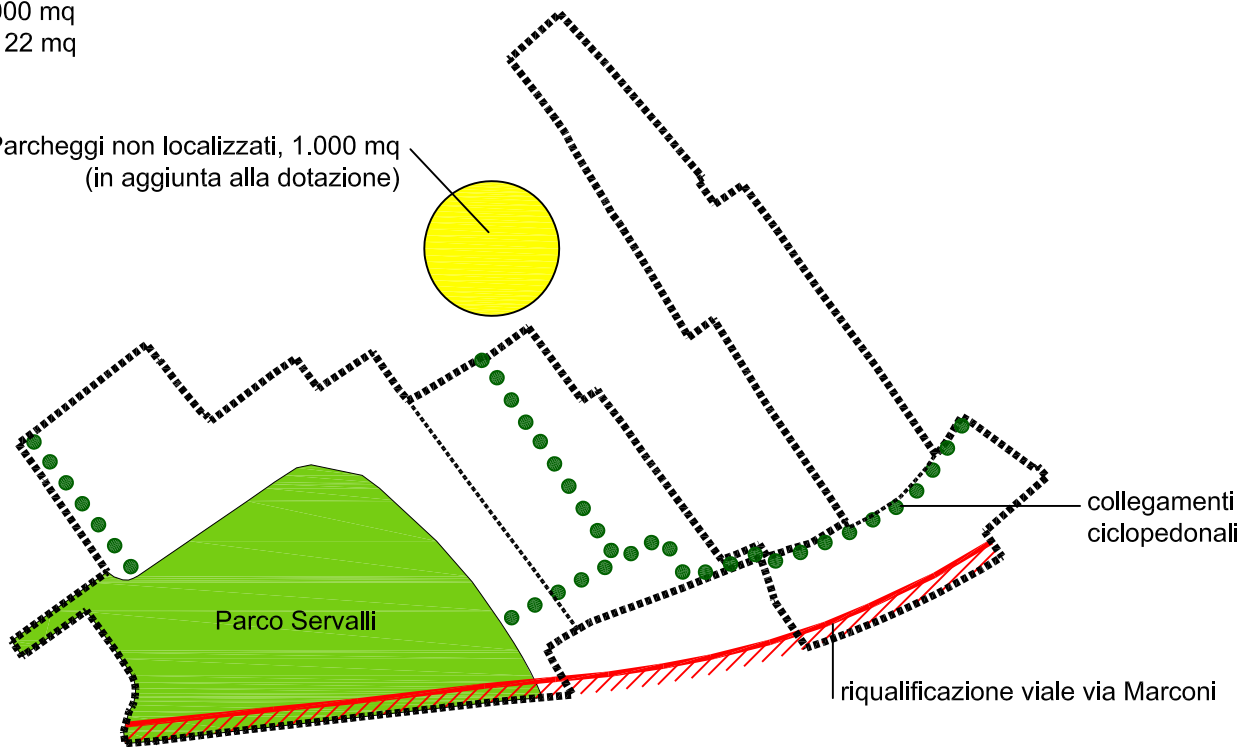
- 1 - Desenzano - Comenduno
- 2 - Nuovo viale urbano via G. Marconi - via Provinciale
- 3 - Stazione - Parco
- 4 - Asse valle del Lujo

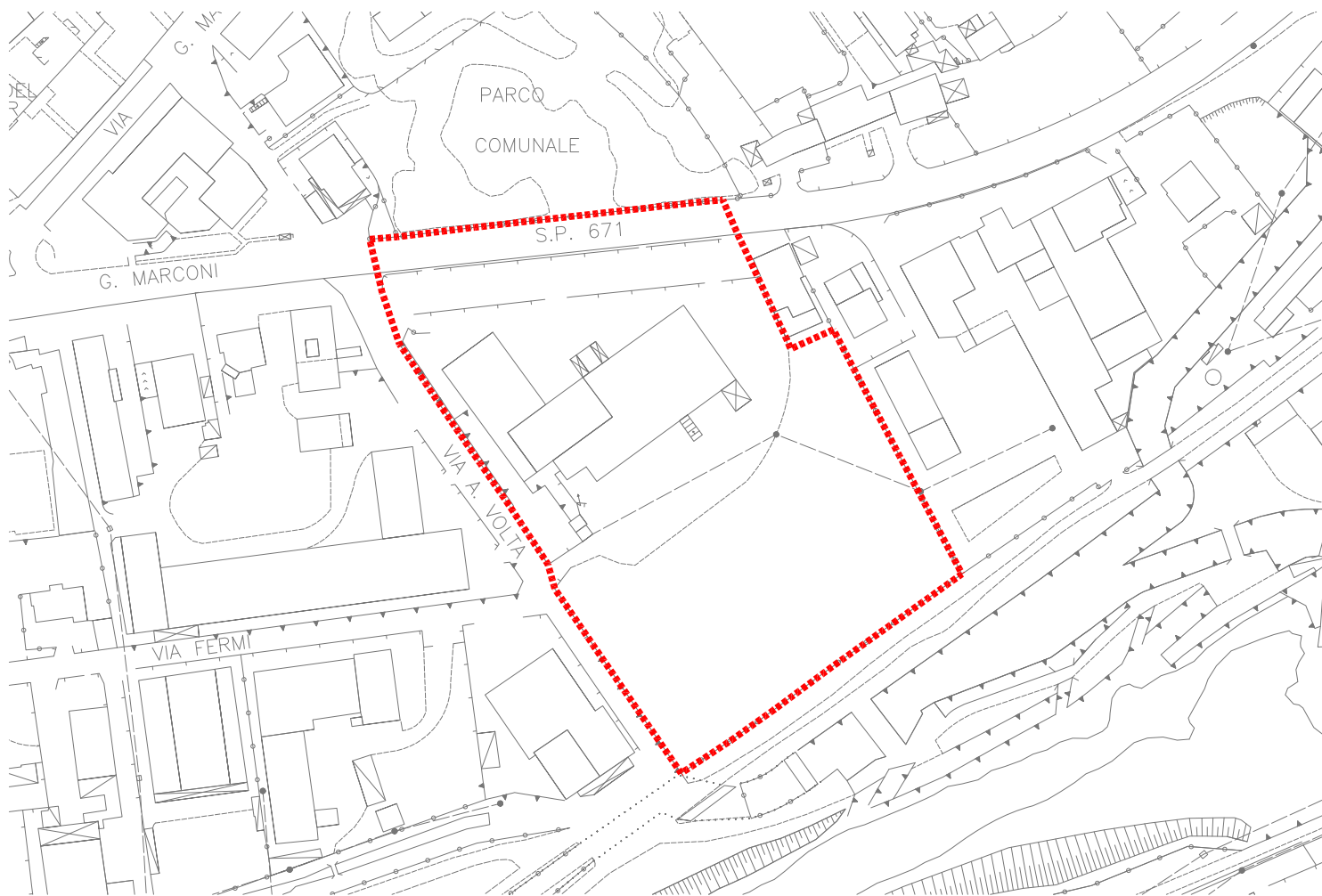




- ST: AT2a 10.173 mq
- AT2b 3.158 mq
- AT2c 2.000 mq
- AT2d 4.122 mq

Parcheggi non localizzati, 1.000 mq
(in aggiunta alla dotazione)





ST: 16.484 mq

