

# COMUNE DI CARONA

- Provincia di Bergamo -

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Oggetto:

**DOCUMENTO DI PIANO**

Tavola n.:

**1.4**

scala:

data:

Luglio 2013

**Criteria normativi**

- adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 36 del 21/12/2012

- approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 29 del 03/07/2013

A G G I O R N A M E N T I		Data	Descrizione	Redatto
	a			
	b			
	c			
	d			
	e			
	f			

**PAPETTI**

PIANIFICAZIONE, SVILUPPO E DIFESA DEL TERRITORIO

via s. calvi 35, Piazza Brembana (BG) - tel/fax 0345/81058 - e-mail: info@studiopapetti.com



## SOMMARIO

<b>CRITERI NORMATIVI.....</b>	<b>3</b>
<b>1 NORME GENERALI.....</b>	<b>3</b>
1.1 EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	3
1.2 AMBITO DI APPLICAZIONE.....	3
1.3 ELABORATI COSTITUTIVI IL DOCUMENTO DI PIANO .....	4
1.4 OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO ATTIVATI DAL DOCUMENTO DI PIANO.....	5
1.5 INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI.....	5
1.6 INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE .....	6
1.7 I PIANI DI SETTORE.....	7
1.8 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA.....	8
<b>2 CRITERI PER LA PEREQUAZIONE, LA COMPENSAZIONE E L'INCENTIVAZIONE URBANISTICA.....</b>	<b>9</b>
2.1 PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE.....	9
2.2 COMPENSAZIONE PEREQUATIVA. ....	10
<b>3 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI DI MASSIMA PER LA LORO ATTUAZIONE.....</b>	<b>12</b>
3.1 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	12
3.2 CRITERI GENERALI PER L'ATTIVAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	13
3.3 PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI FUNZIONALI.....	14
3.4 DOCUMENTAZIONE MINIMA A CORREDO DELLA FASE DI NEGOZIAZIONE .....	14
3.5 CRITERI SPECIFICI PER L'ATTIVAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	15
3.6 INDIRIZZI DIMENSIONALI DI BASE E POTENZIALITÀ INCREMENTALI.....	16
3.7 INDIRIZZI FUNZIONALI.....	16
3.8 FATTIBILITÀ GEOLOGICA, QUALITÀ DEL SUOLO E TUTELA AMBIENTALE. ....	17
3.9 ASSUNZIONE PRINCIPI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE: INCENTIVI.....	17
3.10 VALUTAZIONE AMBIENTALE DEI PIANI.....	18
3.11 ELENCO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	19



## **CRITERI NORMATIVI**

### **1 NORME GENERALI**

#### **1.1 EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

La LR 12/05 stabilisce che "Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli" (art. 8.3) e, pertanto, i contenuti del Documento di Piano non costituiscono prescrizioni immediatamente operanti sulle tutele e sulle trasformazioni del territorio. I presenti Criteri Normativi devono essere assunti come disposizioni rivolte a fissare i criteri per l'elaborazione dei piani e degli atti di programmazione negoziata in attuazione del Documento di Piano sulla base degli obiettivi generali del PGT.

#### **1.2 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 PGT 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, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio 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 nei presenti criteri 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.

Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.



**DOCUMENTO DI PIANO – PARTE I**  
**INQUADRAMENTO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO**

### **1.3 ELABORATI COSTITUTIVI IL DOCUMENTO DI PIANO**

Il Documento di Piano è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m. e i.

Il Documento di Piano è costituito, oltre che dalle presenti norme, dalla relazione e dalle seguenti tavole aventi carattere rispettivamente illustrativo (I) o prescrittivo (P):

#### 1.1 Relazione (I) contenente Criteri Normativi (P)

1.1 A Scheda ambito d trasformazione ATR1 (P)

1.1 B Scheda ambito d trasformazione ATR2 (P)

1.1 C Scheda ambito d trasformazione ATR3 (P)

#### 1.2 Studio Paesistico

1.2.1 Relazione paesistica (I)

1.2.2 Elaborati grafici

1.2.2 A Inquadramento (I)

1.2.2 B Uso del suolo e semiologia (I)

1.2.2 C Visualità e percezione visiva del paesaggio (I)

1.2.2 D Carta della sensibilità paesistica dei luoghi (P)

1.2.3 Documentazione fotografica (I)

#### 1.3 Elaborati grafici

1.3 A Ubicazione rispetto ai comuni contermini (I)

1.3 B Vincoli paesaggistici e ambientali vigenti (I)

1.3.C Evoluzione dell'abitato – individuazione nuclei storici (I)

1.3 D Stato di attuazione del P.R.G.- individuazione aree edificabili (I)

1.3 E Stato di attuazione del P.R.G.- individuazione standard urbanistici (I)

1.3 F Osservazioni dei cittadini (I)

1.3 G Sintesi delle previsioni di piano (P) e relativa legenda (P)

1.3 H Verifica della compatibilità con il P.T.C.P. – Tavola E.1 (I)



- 1.3 I Verifica della compatibilità con il P.T.C.P. – Tavola E.2 (I)
- 1.3 L Verifica della compatibilità con il P.T.C.P. – Tavola E.3 (I)
- 1.3 M Verifica della compatibilità con il P.T.C.P. – Tavola E.4 (I)
- 1.3 N Previsioni di pianificazione sovracomunale (I)

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo. Non sono da considerarsi varianti ma mere rettifiche le correzioni degli elaborati che incidano, in termini modesti, sui perimetri degli Ambiti di Trasformazione esclusivamente per effetto della rilevazione puntuale di carattere topografico o catastale; dette rettifiche non possono incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti.

#### **1.4 OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO ATTIVATI DAL DOCUMENTO DI PIANO**

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del comune di Carona, con riferimento ad un arco temporale quinquennale, da conseguire mediante operazioni di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono indicati nella relazione di piano.

#### **1.5 INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi individua un insieme di aree necessario 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 degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui all'art. 1.4. A tal fine le aree e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale sono articolati dal Piano dei Servizi secondo le seguenti macrocategorie:

- parcheggi;
- servizi all'istruzione;
- servizi religiosi;
- attrezzature di interesse collettivo;
- demanio sciabile;
- strade o ampliamenti di progetto;
- verde pubblico e sportivo.



**DOCUMENTO DI PIANO – PARTE I**  
**INQUADRAMENTO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO**

In coerenza alle finalità e ai contenuti fissati all'art. 9 della LR 12/05 il Piano dei Servizi definisce:

- a) la individuazione delle aree per le diverse tipologie di servizi ed attrezzature e le relative destinazioni specifiche, ivi comprese le aree per l'edilizia residenziale pubblica;
- b) la distinzione tra servizi ed attrezzature esistenti o previsti su aree già di proprietà pubblica e quelli su aree da acquisire;
- c) le modalità per il reperimento delle aree da acquisire, ivi compresa l'acquisizione diretta con i proventi delle monetizzazioni;
- d) i parametri e le modalità di intervento per le diverse tipologie.

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

#### **1.6 INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE**

Il Piano delle regole recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'art.1.4

In coerenza alle finalità e ai contenuti fissati all'art. 10 della LR 12/05 il Piano delle Regole stabilisce:

- all'interno della delimitazione del centro storico e per il patrimonio storico diffuso, le tipologie di intervento per ogni edificio, gli allineamenti e le disposizioni per gli ambiti edificati;
- all'interno degli ambiti urbani consolidati, esterni al centro storico, l'articolazione dei parametri e dei criteri di configurazione delle aree del sistema residenziale;
- la specificazione degli usi ammissibili all'interno dei sistemi funzionali fondamentali individuati dal PGT;
- l'assunzione del sistema dei vincoli e delle limitazioni individuato dal Documento di Piano e la loro puntuale disciplina in conformità alle disposizioni sovraordinate e alle caratteristiche fisiche e paesaggistico-ambientali individuate negli elaborati del Documento di Piano (art.1.4);
- all'interno delle aree agricole, la definizione degli interventi ammissibili e dei relativi indici e parametri di configurazione in rapporto ai diversi livelli di tutela determinati dalla disposizioni sovraordinate e dalle caratteristiche paesaggistico-ambientali;



PIANO di GOVERNO del TERRITORIO  
**DOCUMENTO DI PIANO – PARTE I**  
INQUADRAMENTO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO

- l'organizzazione degli interventi diffusi di trasformazione ammissibili tenendo conto:
  - della esigenza di garantire la continuità della rete ecologica con particolare attenzione ai corridoi individuati dal Piano dei Servizi;
  - della opportunità del recupero degli edifici non più adibiti, o non più funzionali agli usi agricoli, per usi compatibili con il territorio e coerenti con la fruizione del territorio rurale.

Il piano delle regole individua incentivi in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica sulla base di specifici criteri di valutazione.

Eventuali modifiche al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi del Documento di Piano, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

#### **1.7 I PIANI DI SETTORE**

Gli strumenti della pianificazione comunale, per l'attuazione degli interventi previsti, si avvalgono e fanno riferimento anche ai seguenti piani di settore, qualora vigenti:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26;
- Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L n. 447/95 e della l. 13/2001;
- Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le medie e grandi Strutture di Vendita, Legge Regione Lombardia 23 luglio 1999, n. 14, s.m.i., "Norme in materia di commercio";

Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.



**DOCUMENTO DI PIANO – PARTE I**  
**INQUADRAMENTO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO**

**1.8 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA**

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, il permesso di costruire in deroga al PGT è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal PGT.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.





## **2 CRITERI PER LA PEREQUAZIONE, LA COMPENSAZIONE E L'INGENTIVAZIONE URBANISTICA**

### **2.1 PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE ED INGENTIVAZIONE.**

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale attivati in attuazione delle previsioni dei singoli Ambiti di Trasformazione ripartiscono in modo uniforme, tra tutti i proprietari degli immobili rientranti nel perimetro dell'ambito di intervento, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante la ripartizione, in base alla superficie territoriale interessata, delle quantità edificabili assegnate negli elaborati del PGT, sempre comprensive delle volumetrie degli edifici esistenti laddove mantenute e non adibite a servizi.

Ai fini della realizzazione della disponibilità edificatoria indicata, i piani attuativi e gli atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

## 2.2 COMPENSAZIONE PEREQUATIVA

Per compensazione, ai sensi dell'art. 11 comma 3 della LR 12/2005, si intende l'azione attraverso cui l'acquisizione gratuita di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale viene conseguita dall'amministrazione attraverso il riconoscimento di un diritto edificatorio da trasferire su aree edificabili dal PGT.

Resta valido il fatto che ogni nuovo ambito di trasformazione debba contribuire al perseguimento degli obiettivi di piano garantendo non solo una dotazione di servizi adeguata al proprio peso insediativo (destinata principalmente all'individuazione di parcheggi e verde urbano, definiti servizi primari), ma deve altresì contribuire alla risoluzione di aspetti e criticità non esclusivamente propri del medesimo ambito; ciò viene in particolare modo attuato attraverso l'introduzione, a carico degli Ambiti di Trasformazione e, nel piano delle regole, per gli ambiti a permesso di costruire convenzionato, di contributi qualitativi denominati servizi equivalenti.

Il meccanismo prevede, negli ambiti citati, il reperimento minimo di 1 mq di servizi equivalenti ogni mq di superficie lorda di pavimento questa opportunamente ponderata in relazione alla destinazione prevista.

$$S_{eq} = \frac{A_p \times 100 + A_{vp} \times 30 + S_{ed} \times 1000 + S_{att} \times 360 + C_{amb} \times 75}{90}$$

$$S_{eq,min} = \left( \sum_1^n slp_i \times C_{pi} \right) \times 1$$

dove:

Seq: servizi equivalenti reperiti

Seq, min servizi equivalenti minimi da reperire

Ap: superficie a parcheggio da realizzare e cedere (mq)

Avp: superficie di verde attrezzato da realizzare e cedere (mq)

Sed: slp spazio edificato da realizzare e cedere (mq slp) [es. sale polifunzionali, ecc...]

Satt: slp da cedere come zona di atterraggio (mq slp) – è parte della slp complessiva del comparto

Camb: opere di compensazione ambientale e/o servizi da redistribuire fuori comparto; da realizzare e/o monetizzare.

Slpi: superficie lorda di pavimento ammessa per la destinazione i-ma;

Cpi: coefficiente di ponderazione del peso della destinazione i-ma

destinazione	Cpi
produttivo	0,9
residenza	1
spazi ricettivi	0,5
direzionali	
commercio di vicinato	
attività sportive e del benessere	0,6
assistenza	0,2
edilizia convenzionata	0,4

La quantificazione di detti servizi, per gli Ambiti di Trasformazione, è riportata nelle schede d'ambito; per gli ambiti a permesso di costruire convenzionato verrà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale prima del rilascio del relativo permesso di costruire.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso gli uffici comunali il registro delle cessioni dei diritti edificatori, debitamente aggiornato e reso pubblico, sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed 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.

### **3 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI DI MASSIMA PER LA LORO ATTUAZIONE**

#### **3.1 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Il Documento di Piano nelle schede relative agli AT individua, con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli Ambiti di Trasformazione, definendone le quantità edificabili in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, ecologica e storico-monumentale.

Entro detti ambiti vanno realizzati, previa approvazione di specifico piano attuativo, ivi compresi i programmi integrati di intervento di cui al Capo I del Titolo VI della LR 12/2005, od atto di programmazione negoziata, gli insediamenti indicati nel successivo art. 3.11; le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale sono individuate in via di massima nelle schede degli indirizzi di attuazione.

Le quantità edificabili e le perimetrazioni degli ambiti, indicate nelle schede di indirizzo, si intendono definite in linea di massima nel senso che le stesse possono subire modifiche, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, fermo restando il complessivo rispetto delle condizioni attuative di base, delle condizioni specifiche sempre riportate nelle medesime schede e il complessivo rispetto degli obiettivi quantitativi di PGT fissati dal precedente art.1.5.

L'attuazione degli Ambiti di Intervento è subordinata alla cessione alla Amministrazione comunale delle aree per servizi individuate, in termini di indirizzo, nelle schede attuative del Documento di Piano, anche qualora maggiori rispetto ai minimi stabiliti dal Piano dei Servizi.

In ogni caso la convenzione urbanistica dovrà stabilire un congruo periodo durante il quale la manutenzione ordinaria di tali aree rimarrà a carico dei privati. In alternativa alla cessione le aree potranno rimanere private di uso pubblico.

In assenza di approvazione di specifico piano attuativo od atto di programmazione negoziata le aree interessate dagli Ambiti di Trasformazione vengono consolidate allo stato di fatto e di diritto esistente al momento della adozione del Documento di Piano. Sugli immobili ricadenti in tale aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto al momento della adozione del Documento di Piano.

Sono fatte salve le previsioni di eventuali piani attuativi vigenti interessanti, eventualmente anche parzialmente, le aree inserite nel perimetro degli Ambiti di Trasformazione.

### 3.2 CRITERI GENERALI PER L'ATTIVAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

L'edificazione nell'ambito di trasformazione potrà essere proposta all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale secondo i criteri individuati nelle schede d'ambito.

Le proposte dei Piani Attuativi negli Ambiti di Trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi generali del Documento di Piano sia per quanto riguarda la localizzazione e la contestualizzazione sia rispetto alle trasformazioni attese. Le schede di indirizzo riportano gli obiettivi specifici in relazione al singolo Ambito di Trasformazione nonché le condizioni attuative di base che devono essere assunte in modo prescrittivo. I Piani Attuativi dovranno essere coerenti con i principi fondativi e gli obiettivi generali del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

L'edificazione nell'ambito di trasformazione potrà essere proposta all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale per unità minime di intervento, al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) Il proponente l'unità minima di intervento dovrà dimostrare la non sussistenza delle condizioni per potere procedere alla presentazione dell'intero AT;
- b) l'attivazione della unità minima di intervento dovrà riguardare un lotto funzionale (questo da riconoscersi ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale); la stessa è comunque subordinata alla definizione di un progetto complessivo esteso all'intero AT atto a dimostrare l'effettiva attuazione della/e rimanente/i unità di intervento;
- c) la quota di servizi equivalenti/contributi qualitativi da cedere e/o realizzare, nel rispetto comunque di quanto riportato al punto b), potrà essere proporzionata alla superficie lorda di pavimento espressa dalla medesima unità minima di intervento;
- d) il progetto delle opere di urbanizzazione, anche in relazione ai sottoservizi previsti, dovrà comunque essere esteso all'intero AT;
- e) il progetto dovrà valutare le ricadute delle previsioni relative all'intero ambito sui sottoservizi esistenti.

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

- 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 articolate per ambiti;

- Individuazione di soluzioni insediative e architettoniche rispondenti ai criteri di particolare qualità e significatività per il territorio di Carona, in grado di coniugare interventi ad elevata sostenibilità con le “misure” tradizionali dei luoghi;
- Adozione di soluzioni progettuali e tecnologiche per il contenimento dei consumi energetici e la produzione di energia da fonti rinnovabili particolarmente avanzate;
- Attivazione di servizi per la collettività eventualmente anche gestiti da privati sulla base di specifiche convenzioni di gestione pluriennali.

### **3.3 PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI FUNZIONALI**

Per quanto riguarda i parametri edilizi, distanze dai confini, distanze tra gli edifici, ecc... da rispettare nella formulazione delle proposte di attivazione degli Ambiti di Trasformazione vale quanto previsto nel Piano delle Regole fatto salvo il rispetto dei criteri specifici per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione riportati nelle singole schede di indirizzo.

La definizione delle diverse categorie funzionali e delle relative funzioni in contrasto è stabilita in nel Piano del Regole.

### **3.4 DOCUMENTAZIONE MINIMA A CORREDO DELLA FASE DI NEGOZIAZIONE**

Nella fase di negoziazione per l'attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione dovrà essere predisposta la seguente documentazione:

- Rilievo topografico planialtimetrico di dettaglio per l'area oggetto di intervento;
- Lo schema planivolumetrico almeno in scala 1:1000 e lo schema azzonativo con individuazione delle aree per attrezzature pubbliche estesi all'intero perimetro dell'ambito di trasformazione;
- relazione tecnica contenente la descrizione della proposta, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi in coerenza con gli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel Documento di Piano;
- indicazioni sulla sistemazione degli spazi pubblici al fine di ottemperare agli obiettivi di costituzione di un contesto ambientale e urbano finalizzato a promuovere uno stile di vita salubre, di migliorare la qualità urbana e favorire la coesione sociale, di operare per una più elevata sicurezza reale e percepita dei cittadini;

- indicazioni sulla tipologia edilizia degli insediamenti in relazione agli obiettivi di miglioramento della qualità abitativa;
- viste e simulazioni dell’inserimento nel contesto dell’intervento previsto, finalizzate a consentire la valutazione della compatibilità, dei caratteri edilizi e della qualità degli spazi pubblici dell’intervento proposto;
- la descrizione dell’assetto delle reti di relazione con particolare attenzione al sistema della ciclopeditività;
- specifica relazione energetica e ambientale sui provvedimenti assunti al fine di massimizzare gli aspetti di sostenibilità, di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, di riduzione dei consumi, sul ciclo delle acque e di compensazione rispetto alle emissioni climalteranti (con riferimento all’articolo 3.9 dei presenti criteri);
- indicazioni sulla funzionalità dei servizi e dei sottoservizi tecnologici con l’individuazione delle misure adottate al fine di garantire un adeguato livello di servizio degli stessi, preventivamente verificato con gli enti gestori delle reti;
- l’individuazione delle aree di cessione e delle opere di urbanizzazione esterne all’ambito di trasformazione eventualmente previste;
- uno schema di convenzione con l’individuazione degli impegni assunti degli operatori.

### **3.5 CRITERI SPECIFICI PER L’ATTIVAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Le schede di indirizzo riportano, per ogni ambito, criteri specifici da considerarsi condizioni necessarie per l’attivazione degli Ambiti di Trasformazione: obiettivi del Documento di Piano, indirizzi dimensionali di base, indirizzi funzionali, condizioni attuative di base, potenzialità incrementali, condizioni specifiche.

Sono inoltre condizioni necessarie nella formulazione del Piano Attuativo il rispetto delle previsioni delle aree per servizi, le connessioni stradali e la rete della ciclabilità. L’attivazione di Ambiti di Trasformazione in difformità rispetto a tali condizioni necessarie richiede la redazione di una variante al Documento di Piano.

Le schede di indirizzo sono altresì corredate da planimetrie riportanti le determinanti progettuali per l’intervento, articolate in termini generali, in sistema delle connessioni, sistema dell’edificato e degli spazi aperti, aree verdi nonché indicazioni sulle altezze degli interventi. Tali elementi sono da considerare di indirizzo: la proposta di attivazione degli ambiti può individuare soluzioni alternative di carattere migliorativo, ferme restando le condizioni necessarie prima evidenziate.

L'approvazione degli Ambiti di Trasformazione è subordinata all'acquisizione dell'assenso esplicito degli enti gestori delle reti di acquedotto, fognatura e depurazione sui progetti di edificazione. I progetti d'ambito dovranno essere altresì corredati, tra l'altro, di relazioni previsionali di clima o di impatto acustico.

### **3.6 INDIRIZZI DIMENSIONALI DI BASE E POTENZIALITÀ INCREMENTALI**

Le schede di indirizzo per gli ambiti di trasformazione riportano gli indirizzi dimensionali di base in termini di slp di primo riferimento ed altri parametri urbanistici.

La definizione di tali parametri urbanistici è stabilita nel Piano del Regole. Tali quantità costituiscono il riferimento di base per la negoziazione delle proposte di attivazione degli Ambiti di Trasformazione, rispetto a tale base è possibile attivare gli incrementi derivanti dalla applicazione dei meccanismi di compensazione nei limiti indicati nelle singole schede.

### **3.7 INDIRIZZI FUNZIONALI**

Le schede di indirizzo per gli Ambiti di Trasformazione riportano gli indirizzi funzionali principali e complementari cui devono necessariamente aderire i piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata.

La definizione delle diverse categorie funzionali e delle relative funzioni in contrasto è stabilita nel Piano del Regole.

In assenza di attivazione dell'ambito di trasformazione con un Piano Attuativo o di un atto di programmazione negoziata non è ammessa la collocazione di medie superfici di vendita all'interno degli Ambiti di Trasformazione, fatte salve le eventuali autorizzazioni già in essere.

Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, debbono indicare le specifiche destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.



### **3.8 FATTIBILITÀ GEOLOGICA, QUALITÀ DEL SUOLO E TUTELA AMBIENTALE.**

Gli interventi di nuova costruzione e d'ampliamento devono essere assoggettati a preventiva verifica di fattibilità in relazione alle risultanze della carta di sintesi della fattibilità geologica.

Per ogni ambito di intervento, indipendentemente dalla classe di fattibilità assegnata a ciascuna area e dagli studi di approfondimento indicati nelle specifiche classi di fattibilità geologica, devono essere applicate le disposizioni previste dal D.M. 11 marzo 1988 e circolare ministeriale n° 30483 del 24 settembre 1988 o dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

In generale le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi in cui sono consentiti interventi) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

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

### **3.9 ASSUNZIONE PRINCIPI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE: INCENTIVI**

Gli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione devono perseguire lo sviluppo sostenibile, a tale fine devono presentare caratteri di innovazione e emblematicità con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, alla compensazione delle emissioni climalteranti, all'inserimento nel paesaggio.

Dovranno quindi essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a suolo, acqua, aria, impatto acustico, clima acustico e relativamente alla mobilità pubblica e privata; a tale fine dovrà essere predisposta una relazione relativa al quadro energetico complessivo evidenziando gli elementi tecnologici adottati per un uso razionale dell'energia attraverso il contenimento e la riduzione dei consumi e l'utilizzazione di fonti rinnovabili.

Il PGT, per gli Ambiti di Trasformazione prevede una premialità massima del 10% della superficie lorda di pavimento individuata, per interventi che prevedono il raggiungimento di una classe energetica non inferiore alla classe A.



**DOCUMENTO DI PIANO – PARTE I**  
**INQUADRAMENTO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO**

### **3.10 VALUTAZIONE AMBIENTALE DEI PIANI**

Il Documento di Piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia delle risorse ambientali e del paesaggio.

Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere gli effetti della attuazione del PGT rispetto agli obiettivi generali e alle soglie di compatibilità ambientale e di modificare, se necessario, i contenuti del Documento di Piano in base a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

Gli indicatori per il monitoraggio del Documento di Piano sono stabiliti nel Rapporto ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.

### 3.1.1 ELENCO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La tabella che segue individua gli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano:

ambito	superficie ambito [mq]	indice edificabilità [mq/mq]	SLP [mq]
ATR1	6380	0,3	1914
ATR2	4847	0,3	1454
ATR3	8735	-	4000 (3200)*
<b>totale</b>			<b>7368 (6568)*</b>

NOTE:

\* tra parentesi è indicata la quota di SLP massima a destinazione residenziale.