

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DEL COMUNE DI NEMBRO
DOCUMENTO DI PIANO**

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

con

SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ASSETTO URBANISTICO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (all. A)

INDICE

Articolo 1.- Elaborati costitutivi.

PARTE I.- OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

Articolo 2.- Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo.-

Articolo 3.- Monitoraggio.-

PARTE II.- CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E LA COMPENSAZIONE

Articolo 4 - Perequazione urbanistica e compensazione.-

PARTE III.- GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED I RELATIVI CRITERI D'INTERVENTO

Articolo 5 - Individuazione degli ambiti di trasformazione.-

Articolo 6 - Disciplina degli ambiti di trasformazione.-

Art.1.- Elaborati costitutivi.

Il Documento di Piano (DdP) è costituito, oltre che dalle seguenti disposizioni, dalla Relazione e dalle seguenti tavole aventi carattere, rispettivamente, ricognitivo/illustrativo (r/i) o prescrittivo (p):

- DP 1a Quadro delle iniziative di rilevanza sovralocale: mobilità e servizi(r/i)
- DP 1b Quadro delle iniziative di rilevanza sovralocale: ambiente e paesaggio (r/i)
- DP 2 Mosaico degli strumenti urbanistici comunali e progettualità d'ambito (r/i)
- DP 3 Vincoli amministrativi ex-lege (p)
- DP 4 Suggerimenti e proposte (r/i)
- DP 5 Tipologie del tessuto urbano consolidato (r/i)
- DP 6 Dotazioni e caratterizzazioni urbane (r/i)
- DP 7 Nuclei di antica formazione (r/i)
- DP 8 Stato di attuazione delle previsioni di PRG (r/i)
- DP 9 Stato di attuazione delle aree destinate a standard (r/i)
- DP 10 Uso del suolo (r/i)
- DP 11 Valenze paesaggistiche (p)
- DP 11a Sensibilità paesistica (p)
- DP 12 Rete ecologica comunale (r/i)
- DP 13 Fattibilità geologica e protezione sismica locale (p)
- DP 14 Schema strutturale dei valori del territorio (r/i)
- DP 15 a Matrice obiettivi strategici (r/i)
- DP 15 b Schema Strategico (r/i)
- DP 16 a Previsioni di Piano (p)
- DP 16 b Previsioni di Piano - vincoli(p)
- DP 16 c Previsioni di Piano – fattibilità geologica e protezione sismica locale(p)

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e, tra questi: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le presenti norme, queste ultime.

Eventuali rettifiche della tavola DP16 aventi modesta consistenza e volte ad adeguare il perimetro degli ambiti di trasformazione all'esito di rilievi puntuali topografici e/o catastali senza incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti costituiscono correzioni di errori materiali.

PARTE I.- OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

Art.2.- Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo.-

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per la comunità ed il territorio di Nembro, nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano, da conseguire mediante operazioni di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o di ristrutturazione urbanistica e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni, in: a) 848 abitanti, con 333 da insediare negli ambiti di trasformazione e 515 nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole; b) 21.980 m2 di nuove superficie lorda di impianti industriali e/o artigianali, da insediare nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole; c) 18.395 m2 di superficie lorda di nuovi impianti commerciali, da insediare nel territorio disciplinati dal Piano delle Regole; d) 12.700 m2 di Sup di nuovi impianti terziari, nel territorio disciplinati dal Piano delle Regole.

Articolo 3.- Monitoraggio.-

Ogni venti mesi, a partire dalla data di approvazione del Documento di Piano, il Consiglio comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo di cui al precedente art. 2 e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive. Dette misure consistiranno nella riduzione dei menzionati obiettivi ove risulti che lo sviluppo realizzato abbia determinato o stia determinando effetti negativi non previsti con la valutazione ambientale strategica; tale riduzione sarà operata a carico delle previsioni relative, anzitutto, agli ambiti di trasformazione e, poi, alla nuova edificazione nel tessuto urbano consolidato.

Anche ove il monitoraggio evidenziasse il sovradimensionamento degli obiettivi di cui al precedente art. 2 in relazione alla domanda ed alla capacità effettive di sviluppo, le misure correttive consistiranno nella riduzione degli obiettivi medesimi.

PARTE II.- CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E LA COMPENSAZIONE

Articolo 3 - Perequazione urbanistica e compensazione.-

3.1.- I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ambito di trasformazione competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono, ove prevedano la realizzazione anche dei diritti edificatori di cui al successivo terzo comma, essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute.

3.2.- I medesimi criteri di perequazione urbanistica di cui al precedente punto possono essere utilizzati anche nel Piano delle Regole per gli strumenti attuativi dallo stesso previsti.

3.3.- I diritti edificatori attribuiti a compensazione della cessione di aree per servizi pubblici, in applicazione del principio di perequazione, possono essere realizzati negli ambiti di trasformazione la cui disciplina speciale preveda la relativa insediabilità, nei limiti della consistenza complessiva stabilita dal precedente art. 2.

3.4.- I diritti edificatori attribuiti a compensazione della realizzazione di servizi pubblici e/o opere di urbanizzazione, in applicazione della quota alternativa al principio di perequazione, possono essere realizzati negli ambiti di trasformazione la cui disciplina speciale preveda la relativa insediabilità, nei limiti della consistenza complessiva stabilita dal precedente art. 2.

3.5.- Negli ambiti di trasformazione la capacità edificatoria attribuita alla cessione di aree per servizi ed alla realizzazione di servizi e/o opere di cui ai punti 3.3 e 3.4, se non già preventivamente definito, nella loro fase attuativa potranno motivatamente trovare una diversa attribuzione tra le due fattispecie da valutarsi a giudizio insindacabile del Comune.

PARTE III.- GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED I RELATIVI CRITERI D'INTERVENTO

Articolo 5 - Individuazione degli ambiti di trasformazione.-

Sulla tavola DP16, sono individuati gli ambiti di trasformazione entro i quali vanno realizzati, previa approvazione di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, gli insediamenti indicati, ambito per ambito, nel successivo art. 6 e nelle relative Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico allegate sub A alle presenti disposizioni.

La consistenza volumetrica urbanistico-edilizia indicata nelle Schede è definita in linea di massima nel senso che gli stessi possono subire, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, modifiche, in aumento od in riduzione, non eccedenti il 5%, fermo comunque restando il rispetto -nel complesso- degli obiettivi quantitativi fissati dal precedente art.2. Inoltre quanto non previsto ma che, durante l'esame del piano o programma, dovesse essere ritenuto necessario prevedere, da parte dell'Amministrazione Comunale, dovrà trovare la sua previsione all'interno dello strumento attuativo stesso.

Articolo 6 – Disciplina degli ambiti di trasformazione.-

Gli ambiti di trasformazione sono disciplinati dalle presenti disposizioni e dalle Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico (allegato A) alle presenti disposizioni. La volumetria dell'eventuale edificio esistente che il piano o l'atto di programmazione individuino come da conservare è già considerata nella volumetria complessiva attribuita all'ambito ed espressa in valore assoluto.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono prevedere la cessione gratuita di tutte le aree a servizi individuate dalla rispettiva Scheda (che costituiscono la puntuale definizione di una rete urbanizzativa di spazi pubblici e di aree a verde e per la mobilità non diversamente collocabili) eventualmente integrate sino a raggiungere la dotazione minima

prevista dal Piano dei Servizi. Altre aree ed attrezzature, aggiuntive rispetto alla suddetta dotazione, sono prescritte dalla rispettiva Scheda o comunque convenute dalle parti in funzione della dimensione e della dislocazione degli insediamenti, delle loro caratteristiche funzionali e dei relativi fabbisogni urbanizzativi nonché del rapporto degli insediamenti con i caratteri ambientali e paesaggistici e con le strategie di valorizzazione ecologica. Per la parte di aree a servizi sono inoltre consentite, in luogo della cessione in sito ed in via alternativa tra loro:

a.- la cessione gratuita di aree esterne all'ambito di trasformazione in misura definita applicando il parametro 1,5 alla quantità delle aree non cedute in sito, scegliendo dette aree tra quelle indicate nel Piano dei Servizi quali aree di decollo da acquisire al patrimonio pubblico”.

b.- la corresponsione al Comune di una somma, in denaro o l'equivalente in opere, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche per una superficie doppia di quella non ceduta;

il tutto ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione e con priorità del punto a) rispetto al punto b).

Le aree e le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale, costituenti dotazione necessaria per gli insediamenti previsti in ciascun ambito, possono essere dislocate diversamente rispetto a quanto previsto nelle Schede purché siano rispettate la consistenza e la fruibilità delle relative aree e purché siano assicurate la continuità dei percorsi pubblici e dei corridoi ecologici nonché il rispetto delle prescrizioni speciali di ciascun ambito.

In sede di approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata vengono definite la dislocazione di aree per servizi pubblici, le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extracomparto in modo da rendere più efficienti i collegamenti ed al contempo razionalizzare e contenere il consumo di suolo.

Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, non è possibile applicare la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi per gli edifici realizzati negli ambiti di trasformazione, se non previa variante del piano attuativo che adegui il suddetto equilibrio.

Negli interventi previsti all'interno degli ATR n° 1 e n° 7, ai sensi dell'art. 59 del PTCP, dovranno essere conservati e mantenuti riconoscibili tutti gli elementi di emergenza naturalistica, nonché tutte le componenti che concorrono alla stabilità dei versanti ed agli equilibri idrogeologici e dovranno essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite un adeguato controllo delle scelte insediative del piano attuativo.

L'intervento previsto come ATR n° 7 dovrà inoltre verificare il livello di esposizione al campo elettromagnetico della linea di Alta Tensione attraversante l'ambito ai sensi della normativa vigente