

Comune di Nembro

Provincia di Bergamo



PGT | Piano di Governo del Territorio
variante generale

**Documento di Piano
criteri attuativi**

agg. maggio 2024

Adozione: Delibera n. ... Seduta Consiliare del ..
Approvazione: Delibera n. ... Seduta Consiliare del ..
Pubblicazione: BURL Serie Avvisi e Concorsi n. ... del ..

Capo I - Principi generali ed elaborati del Documento di Piano	4
art. 1 Principi generali	4
art. 2 Elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio e loro validità	4
art. 3 Attuazione del PGT	4
art. 4 Contenuti ed elaborati del Documento di Piano	5
art. 5 Efficacia delle norme	5
art. 6 Misure di salvaguardia	7
art. 7 Deroghe	7
art. 8 Componente geologica, idrogeologica e sismica	7
 Capo II - Obiettivi e contenuti del Documento di Piano	 8
art. 9 Obiettivi del Documento di Piano	8
art. 10 Indirizzi per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole	9
art. 11 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica	9
art. 12 Definizioni dei parametri e indici urbanistici - classificazione delle destinazioni d'uso	10
art. 13 Ambiti di Trasformazione del PGT	10
art. 14 Obiettivi quantitativi del Documento di Piano	11
art. 15 Riscontro delle azioni di riduzione del consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014	12
art. 16 Ambiti di Rigenerazione Urbana ai sensi dell'Art. 8-bis della LR 12/2005	12
art. 17 Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) Naturalserio e Piazza	13
 Capo III - Qualità e criteri di attuazione delle previsioni di piano	 14
art. 18 Operatività degli Ambiti di Trasformazione	14
art. 18.1. Individuazione degli Ambiti di Trasformazione	14
art. 18.2. Criteri generali per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione	15
art. 18.3. Criteri specifici per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione	15
art. 18.4. Contributo di costruzione per interventi che sottraggono superfici di suolo agricolo allo stato di fatto	16
art. 19 Disciplina delle classi di sensibilità paesistica	16
art. 20 Condizioni di sostenibilità del piano	17
art. 21 Verifica preventiva qualità dei suoli	17
art. 22 Disposizioni per prevenzione rischio radon	17
art. 23 Risparmio della risorsa idrica.	18
art. 24 Monitoraggio degli effetti derivanti dall'attuazione del PGT	18
art. 24.1. Monitoraggio del Documento di Piano ai fini del consumo di suolo – priorità nella attuazione delle previsioni	19
art. 25 Fattibilità geologica e tutela ambientale.	19
art. 26 Norme per la tutela dei corsi d'acqua	20
art. 27 Assunzione principi di sostenibilità ambientale nelle trasformazioni e negli interventi di rigenerazione	20

Capo I - Principi generali ed elaborati del Documento di Piano

art. 1 Principi generali

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Nembro si ispira ai principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale nel rispetto delle peculiarità storiche, insediative, produttive, ambientali e paesaggistiche locali ed in coerenza con gli strumenti di pianificazione di livello regionale e provinciale.
2. Ai sensi dell'articolo 9 della Costituzione, il Piano di Governo del Territorio (PGT) tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico del territorio, agisce per la salvaguardia dei valori naturali, ambientali e culturali, l'ecosistema e le biodiversità, e disciplina le attività di trasformazione fisica e immateriale di rilevanza urbanistica nel territorio comunale compatibili con tali principi.
3. Le finalità del Documento di Piano del PGT di Nembro sono perseguite aderendo ai principi di attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali, alla composizione della popolazione, alla sostenibilità dello sviluppo, alla valorizzazione delle risorse economiche locali ed al risparmio del suolo agricolo e naturale.
4. Il Documento di Piano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, c. 3, lettera c della LR 12/2005, non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia sotto il profilo della conformazione dei diritti privati attraverso l'approvazione degli strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

art. 2 Elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio e loro validità

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
 - il Documento di Piano (DdP)
 - il Piano dei Servizi (PdS)
 - il Piano delle Regole (PdR)
2. Sono inoltre strumenti di pianificazione comunale i Piani attuativi (PA) e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.
3. I contenuti del PGT si traducono in elaborati grafici e testuali, di valore conoscitivo e progettuale/prescrittivo.
4. Le tavole a scala 1:5.000 e maggiore, si basano sulla restituzione cartografica del database topografico nell'ultimo aggiornamento disponibile (2023).
5. La componente geologica, idrogeologica e sismica costituisce parte integrante del PGT; nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le limitazioni e le prescrizioni ivi contenute.

art. 3 Attuazione del PGT

1. Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale. Il PGT si attua sempre a mezzo di Piani Attuativi di iniziativa pubblica, privata e mista negli Ambiti di Trasformazione.

2. Il DdP e il PdR fissano i parametri di massima degli Ambiti di Trasformazione soggetti a Piano Attuativo. In tale perimetro, in assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di loro mancato accordo, l'Amministrazione comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, proponendo un piano di lottizzazione d'ufficio.
3. I progetti dei Piani Attuativi potranno prevedere una collocazione diversa degli standard e degli spazi pubblici rispetto alla loro eventuale localizzazione sulle tavole di PGT e nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme, a condizione che i medesimi non siano definiti obbligatori da prescrizione specifica e che non vengano diminuite le superfici e la funzionalità degli stessi.
4. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione dell'incidenza paesistica del progetto, assumendo la classificazione della sensibilità paesistica dei siti contenuta nel PGT stesso (Tavola **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**).
5. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
 - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - l'accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
 - la compatibilità acustica ed eventuali verifiche di dettaglio previste in caso di vigenza della Classificazione Acustica del territorio comunale.

art. 4 Contenuti ed elaborati del Documento di Piano

1. Il DdP, attraverso i suoi elaborati cartografici e le presenti norme, definisce ed individua, all'interno dell'intero territorio comunale:
 - gli ambiti di trasformazione
 - gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale
 - gli ambiti del tessuto urbano consolidato, con evidenziazione dei nuclei di antica formazione e delle zone a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale e terziaria,
 - la declinazione di maggior dettaglio degli Ambiti Agricoli Strategici individuati dal PTCP della Provincia di Bergamo
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche,
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica,
 - i vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano.
2. Il DdP è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione di piano e relativi allegati
 - DP01 Inquadramento territoriale

DP02	Pianificazione sovraordinata: organizzazione del territorio e sistemi insediativi
DP03	Suggerimenti e proposte: localizzazione su Piano delle Regole vigente
DP04	Suggerimenti e proposte su consumo di suolo ex L. 31/2014 - PGT vigente
DP05a	Vincoli ambientali, paesaggistici e infrastrutturali
DP05b	Vincoli ambientali, paesaggistici e infrastrutturali
DP06a	Vincoli geologici, idrogeologici e sismici
DP06b	Vincoli geologici, idrogeologici e sismici
DP07	Uso del suolo e degli spazi aperti
DP08	Analisi del TUC: altezza media degli edifici
DP09	Analisi del TUC: indice di copertura
DP10	Analisi del TUC: indice fondiario
DP11	Ambiti Agricoli di interesse strategico: variazioni apportate a scala comunale
DP12	Valori del paesaggio
DP13	Sensibilità del paesaggio
DP14	Stato di attuazione del PGT vigente
DP15	Rete ecologica regionale e provinciale
DP16	Previsioni e obiettivi urbanistici
DP17	Assetto del territorio
DP18	Schede degli ambiti di trasformazione
	Relazione di piano e relativi allegati
	Criteri attuativi

art. 5 Efficacia delle norme

1. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal PdS, stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del PdR in caso di contrasto tra questo ed il DdP, in considerazione del valore conformativo delle previsioni contenute nel PdR.
2. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
 - a) gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
 - b) la tavola alla scala di maggior dettaglio in caso di contrasto tra elaborati progettuali grafici;
 - c) le norme tecniche rispetto agli elaborati grafici.
3. 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.
4. Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PGT prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

art. 6 Misure di salvaguardia

1. Le misure di salvaguardia di cui all'art.13 c.12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. restano in vigore fino alla pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione definitiva del PGT.

art. 7 Deroghe

1. Ai sensi dell'art.14 del DPR 380/2001:
 - Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel DLgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
 - Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesti l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione.
 - 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 di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
2. 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).
3. La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

art. 8 Componente geologica, idrogeologica e sismica

1. Il PGT è integrato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera b) della LR 12/05 e s.m.i.
2. Il DdP rimanda alle Norme tecniche dello Studio riferito alla componente geologica, idrogeologica e sismica, formanti parte integrante del PGT.

Capo II - Obiettivi e contenuti del Documento di Piano

art. 9 Obiettivi del Documento di Piano

1. Il DdP indica le azioni da attivare per rendere concreta la determinazione degli obiettivi generali del Piano, tenendo conto della rigenerazione urbana e territoriale, della riduzione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale, come indicato all'art. 8 della LR 12/2005.
2. In concreto, il PGT tenderà a promuovere la valorizzazione del sistema paesistico, la gestione sostenibile delle risorse naturali, ad incentivare insediamenti orientati alla sostenibilità, a tutelare e salvaguardare il tessuto insediativo e ambientale, attraverso un modello combinato di azioni sperimentali e ordinarie.
3. La visione strategica, articolata per sistemi, che il Piano di Governo del Territorio del comune di Nembro intende perseguire sono:
 01. RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO
 - Favorire le azioni di recupero nei Nuclei di Antica Formazione
 - Promuovere la vitalità e attrattività del Centro Storico
 - Dare qualità al costruito
 - Indirizzare le azioni di recupero e rigenerazione verso regole chiare di flessibilità
 - Favorire l'accessibilità al Centro Storico
 02. RIGENERAZIONE URBANA E ATTRATTIVITÀ RESIDENZIALE
 - Semplificazione delle procedure
 - Favorire le operazioni di piano previste dal nuovo strumento urbanistico
 - Regole e incentivi per favorire interventi che diano qualità al costruito
 - Radicare il Centro Storico nel sistema degli spazi aperti e costruiti circostanti
 - Favorire interventi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
 - Promuovere Nembro in un'ottica di attrattività residenziale e territoriale
 - Approvare il nuovo Regolamento Edilizio, adeguandolo al nuovo quadro legislativo e al nuovo PGT
 03. SOSTENIBILITÀ E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE
 - Costruzione di una rete ecologica intercomunale
 - Contenimento e riduzione del consumo di suolo
 - Rigenerazione e valorizzazione delle aree periurbane
 - Riconoscere il ruolo dei servizi ecosistemici
 - Incentivare l'agricoltura multifunzionale
 - Favorire la mobilità attiva pedonale e ciclopeditone
 - Più appropriata definizione del perimetro del PLIS Naturalserio
 - Promuove la formazione di comunità energetiche sostenibili
 04. VIVIBILITÀ, FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO PUBBLICO
 - Valorizzare gli spazi aperti di fruizione ambientale e paesaggistica

- Rigenerare lo spazio urbano
- Riqualficare gli spazi aperti di relazione
- Riconoscere il ruolo urbano e potenziare la qualità degli spazi aperti dell'asse dei servizi e delle attrezzature pubbliche di via Roma
- Prevedere nuovi servizi e attrezzature alla scala di quartiere e di vicinato
- Connettere quartieri e servizi ampliando e potenziando la rete della mobilità pedonale e ciclabile
- Riconoscere il concetto di accessibilità come condizione necessaria al raggiungimento del requisito di "città inclusiva"
- Proseguire le azioni volte a migliorare la vivibilità e fruibilità e riqualificare le aree pubbliche

– Recuperare e valorizzare le aree marginali

05. PROMUOVERE IL SISTEMA DEL COMMERCIO

- Promuovere l'apertura di nuove attività commerciali di vicinato e forme di artigianato di servizio
- Potenziare e diversificare l'offerta commerciale
- Promuovere il distretto del commercio "Insieme sul Serio" e le sue attività sul territorio
- Collaborare con Delesco Nembro per promuovere e realizzare azioni efficaci
- Semplificare norme e strumenti, allo scopo di favorire la possibilità di riattivazione degli spazi esistenti
- Aggiornare la componente commerciale dello strumento urbanistico

06. FAVORIRE LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- Favorire lo sviluppo delle attività produttive presenti sul territorio
- Favorire l'attuazione e il completamento delle operazioni di piano previste dallo strumento urbanistico vigente
- Indirizzare il sistema verso forme di produzione innovativa e ad alto contenuto tecnologico
- Perseguire una migliore compatibilità e sostenibilità ambientale delle attività insediate
- Introdurre concetti innovativi di "impronta ecologica" e criteri selettivi di "performance" ambientale
- Favorire a accompagnare lo sviluppo di comunità energetiche innovative
- Incrementare i livelli quantitativi e qualitativi di offerta di spazi e funzioni integrative a servizio delle attività produttive

art. 10 Indirizzi per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole

1. Il PdS e il PdR perseguono gli obiettivi del PGT individuati all'0 dei presenti Criteri in coerenza con le finalità e con i contenuti fissati dagli art. 9 e 10 della LR 12/05.

art. 11 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

1. In attuazione a quanto previsto dall'art.11 della LR 12/2005 il comune di Nembro adotta il criterio di perequazione urbanistica.

2. Le modalità di attuazione dei criteri di perequazione, compensazione e incentivazione sono stabilite al capo V della NdA del PdS.
3. L'Amministrazione comunale potrà deliberare specifiche modalità di applicazione volte a semplificare l'applicazione dei criteri di perequazione, compensazione e incentivazione, nel rispetto dei principi stabiliti nei presenti criteri attuativi, senza che questi comportino variante al PGT.

art. 12 Definizioni dei parametri e indici urbanistici - classificazione delle destinazioni d'uso

1. Le definizioni dei parametri e gli indici urbanistici da applicarsi a tutti gli interventi, sia di edificazione che di urbanizzazione disciplinati in modo specifico dagli atti componenti il PGT (DdP; PdS; PdR), sono contenute nelle NdA del PdR.
2. La definizione delle destinazioni d'uso compatibili indicate nelle schede per gli Ambiti di Trasformazione fa riferimento al capo II – Definizioni - delle NdA del PdR; sono fatte salve eventuali ulteriori specificazioni riportate nelle schede per gli Ambiti di trasformazione.
3. Per quanto riguarda le definizioni dei parametri edilizi, quali distanze dai confini, distanze tra gli edifici, ecc..., nonché i limiti previsti per la superficie scoperta e permeabile, da rispettare nella formulazione delle proposte di attivazione degli Ambiti di Trasformazione, vale quanto previsto nelle NdA del PdR, fatto salvo il rispetto di eventuali criteri specifici più restrittivi per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione riportati nei presenti Criteri Attuativi o nelle singole schede di indirizzo.

art. 13 Ambiti di Trasformazione del PGT

1. Il DdP, ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005, individua i seguenti Ambiti di Trasformazione.

AT3 via Trevasco	(ex ATR3)
<i>destinazione d'uso</i>	residenziale
<i>superficie territoriale</i>	3.385 mq
<i>parametri edificatori riferiti alla superficie fondiaria</i>	Volume totale (V): 2.000 mc di cui V proprio dell'area: 1.000 mc V da perequare: 1.000 mc Superficie lorda totale (SL): 667 mq di cui SL propria dell'area: 333,5 mq SL da perequare: 333,5 mq Altezza massima (H): 6,00 m Rapporto di copertura (RC): 30% SF Indice di edificabilità territoriale (IT): 0,20 mq/mq
<i>modalità d'attuazione</i>	piano attuativo
<i>aree per servizi</i>	– ampliamento del parcheggio pubblico esistente su via Trevasco – cessione gratuita di aree per attrezzature e servizi con sup. minime: parcheggio 215 mq, verde naturale 3.500 mq

	– il reperimento delle aree per servizi dovute sarà effettuato in conformità alle NdA del PdS
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------

AT7 Gavarno	(ex ATR7)
destinazione d'uso	residenziale
superficie territoriale	14.810 mq
parametri edificatori riferiti alla superficie fondiaria	Volume totale (V): 8.500 mc di cui V proprio dell'area: 4.250 mc V da perequare: 4.250 mc Superficie lorda totale (SL): 2.833 mq di cui SL propria dell'area: 1.416,5 mq SL da perequare: 1.416,5 mq Altezza massima (H): 6,00 m Rapporto di copertura (RC): 30% SF Indice di edificabilità territoriale (IT): 0,19 mq/mq
modalità d'attuazione	piano attuativo
aree per servizi	– completamento dell'anello di viabilità a servizio del comparto residenziale di inserimento – realizzazione di un percorso pedonale lungo il corso d'acqua del RIM situato a sud dell'ATR – cessione gratuita delle aree per servizi e decollo secondo le seguenti superfici minime: parcheggio via Barzini 1220 mq, ampliamento parcheggio via Gavarno 545 mq, verde naturale (margine) 8.000 mq, verde naturale (aree vincolate) 6.600 mq, verde naturale (corridoio ecologico) 3.500 mq – il reperimento delle aree per servizi dovute sarà effettuato in conformità alle NdA del PdS

2. Gli Ambiti di Trasformazione sono individuati mediante apposito perimetro grafico nella Tavola **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**
3. Gli Ambiti di Trasformazione trovano puntuale descrizione nell'elaborato **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** allegato alle presenti norme, che definisce contenuti e caratteristiche degli ambiti, approfondendone gli aspetti specifici in relazione a obiettivi e prescrizioni, evoluzione urbanistica, destinazione funzionale, fattibilità geologica e sensibilità paesistica, criteri ambientali d'intervento, parametri e indici urbanistici, quadro vincolistico.

art. 14 Obiettivi quantitativi del Documento di Piano

1. Il DdP è definito su un orizzonte temporale indicativo di 10 anni. All'interno di questo quadro riferimento il DdP definisce le previsioni riferite ad un termine temporale quinquennale.
2. Il DdP individua 2 Ambiti di Trasformazione; oltre a questi il DdP riporta gli Ambiti di Rigenerazione Urbana ai sensi dell'art. 8-bis della LR 12/2005, oggetto delle previsioni, in termini normativi, del PdR.
3. Gli obiettivi quantitativi complessivi del DdP, riferiti al dimensionamento residenziale in Ambiti di Trasformazione, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle

conseguenti valutazioni, in un numero massimo teorico di circa 70 abitanti da insediare negli Ambiti di Trasformazione, per una SL complessiva pari a 3.500 mq circa.

4. In sintesi:

- Numero presunto di abitanti insediabili in Ambiti di Trasformazione AT residenziali: 70 abitanti circa
- Volume totale massimo con destinazione prevalentemente residenziale: 10.500 mc
- Superficie lorda totale massima con destinazione prevalentemente residenziale: 3.500 mq

5. Al termine del quinquennio, come previsto dalla LR12/05, gli obiettivi quantitativi del DdP dovranno essere aggiornati contestualmente alle verifiche sul consumo di suolo nella prospettiva di una progressiva riduzione ai sensi della LR 31/2014.

art. 15 Risccontro delle azioni di riduzione del consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014

1. Il DdP persegue l'obiettivo di riduzione delle previsioni di consumo di suolo ai sensi della LR31/2014 e secondo i criteri del PTR integrato in applicazione di tale legge.
2. Come indicato all'articolo precedente, il DdP del nuovo PGT conferma 2 Ambiti di Trasformazione già precedentemente previsti (AT1 via Trevasco - ex ATR3 - su suolo urbanizzato; AT2 Gavarno - ex ATR7 - su suolo libero) con una leggera riconfigurazione del perimetro e stralcia tutti gli altri Ambiti di Trasformazione ancora non attivati e operanti su suolo libero (ATR2, ATR4, ATR5 e ATR6).
3. Al fine del calcolo della riduzione del consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014, il DdP recepisce, all'interno del suolo urbanizzato, l'ambito ATR1 a destinazione prevalentemente residenziale come piano attuativo in corso, a seguito dell'approvazione del PA ATR1 in variante al PGT (VAR 1) approvata con DCC n. 29 del 21/4/2017.
4. Il DdP, anche in considerazione di quanto indicato al precedente comma, opera una effettiva riduzione della ST degli Ambiti di Trasformazione previsti su suolo libero pari al 42,5 %.

art. 16 Ambiti di Rigenerazione Urbana ai sensi dell'Art. 8-bis della LR 12/2005

1. Il Comune di Nembro con DCC n. n. 20 del 25/3/2021 ha approvato il documento di "Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale 18/2019 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente' - Individuazione degli Ambiti di rigenerazione urbana (art. 8 LR 12/2005)", che individua 5 Ambiti di Rigenerazione Urbana ai sensi dell'articolo 8-bis della LR 12/2005.
2. Il DdP individua 4 Ambiti di Rigenerazione Urbana, tutti esito di conferma, ai sensi dell'art. 8-bis:

- Ambito ARU1 via Cavour
- Ambito ARU2 Scuola media e nuovo Palazzetto
- Ambito ARU3 Parco Sant'Jesus
- Ambito ARU4 Centro Tennis

3. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana sono individuati mediante apposito perimetro grafico nella Tavola ***Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.***
4. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana trovano puntuale descrizione nell'elaborato "PR11 Schede degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale" allegato al PdR, che definisce contenuti e caratteristiche degli ambiti, approfondendone gli aspetti specifici in relazione a obiettivi e prescrizioni, evoluzione urbanistica, destinazione funzionale, fattibilità geologica e sensibilità paesistica, criteri ambientali d'intervento, parametri e indici urbanistici, incentivi, quadro vincolistico.

art. 17 Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) Naturalserio e Piazza

1. Gli elaborati del DdP individuano il perimetro del Parco Locale di Interesse Comunale Naturalserio e Piazza, che riunisce il precedente PLIS Naturalserio con quello di Piazza e Trevasco.
2. Il PLIS coinvolge anche i territori comunali di Alzano Lombardo, Pradalunga e Ranica ed ha ottenuto il riconoscimento con Delibera di Giunta Provinciale di Bergamo n° 160 del 26 marzo 2009 al quale è stato successivamente annesso il PLIS di Piazza e Trevasco riconosciuto con Delibera di Giunta Provinciale di Bergamo n° 15 del 20 gennaio 2014, che comprende anche il Comune di Albino.
3. Le aree comprese entro tale perimetro sono destinate alla conservazione attiva e passiva di specie animali e vegetali, di associazioni vegetali, di biotopi, di formazioni geologiche, di valori scenici e panoramici, alla promozione ed allo sviluppo delle attività agro - silvo - zootecniche ed alla fruizione turistica, ricreativa ed educativa compatibili con gli ecosistemi naturali.
4. La normativa specifica inerente le previsioni attuative del PLIS - Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Naturalserio e Piazza" forma parte integrante dei presenti criteri attuativi, in coerenza con le NdA del PdR.

Capo III - Qualità e criteri di attuazione delle previsioni di piano

art. 18 Operatività degli Ambiti di Trasformazione

art. 18.1. Individuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Il DdP 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 ed ecologica.
2. 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 nelle schede descrittive degli Ambiti di Trasformazione.
3. Le quantità edificabili e le perimetrazioni degli ambiti, indicate nelle schede di indirizzo, si intendono definite in linea di massima; le stesse possono subire rettifiche, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, fermo restando il complessivo rispetto degli obiettivi quantitativi di PGT fissati dal precedente Capo II -art. 13.
4. L'attuazione del singolo Ambito di Trasformazione può avvenire per fasi o stralci, anche con piani attuativi autonomi, purché inseriti in un progetto unitario esteso all'intero Ambito; ad ogni stralcio competono, in termini perequativi, i diritti volumetrici, gli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione e le cessioni commisurate alla superficie territoriale interessata. Lo stralcio deve avere carattere di funzionalità in termini di assetto planivolumetrico e di dotazione di servizi.
5. La determinazione della attuazione per stralci avviene nella fase di negoziazione ed è di autonoma competenza della Amministrazione Comunale sulla base della proposta dell'operatore, da assumere tramite delibera di Giunta Comunale.
6. Con l'attuazione delle previsioni del DdP 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 e svuotate, in perpetuo, di ulteriori potenzialità edificatorie; la convenzione urbanistica dovrà riportare tale asservimento con riferimento ai sottoscrittori e agli aventi causa ad ogni titolo.
7. In assenza di approvazione di specifico piano attuativo o atto di programmazione negoziata le aree interessate dagli Ambiti di Trasformazione vengono consolidate allo stato di fatto esistente al momento della adozione del DdP. Sugli immobili ricadenti entro tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Anche in assenza di attuazione delle previsioni del DdP la proprietà è tenuta ad assumere tutte le precauzioni ed effettuare le necessarie opere per la messa in sicurezza delle aree rispetto ad eventuali criticità idrogeologiche interessanti l'ambito.
8. Sono fatte salve le previsioni di eventuali piani attuativi vigenti o previsioni di contenute in convenzioni urbanistiche vigenti interessanti, eventualmente anche parzialmente, aree inserite nel perimetro degli Ambiti di Trasformazione.

art. 18.2. Criteri generali per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Le proposte di Piano Attuativo negli Ambiti di Trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi generali del DdP sia per quanto riguarda la loro localizzazione e contestualizzazione sia rispetto alle trasformazioni attese. I Piani Attuativi dovranno essere coerenti con i principi fondativi e gli obiettivi generali del DdP, del PdR e del PdS.
2. Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo dovranno preferibilmente corrispondere a quelle individuate nelle schede di indirizzo, qualora in esse specificate, ed avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali sia funzionali; è peraltro ammessa la realizzazione di stralci funzionali di progetti più ampi ed articolati di servizi o urbanizzazioni di utilità comunale, anche esterni all'Ambito di Trasformazione.
3. I requisiti delle proposte progettuali sulla cui base l'Amministrazione Comunale valuterà la proposta avanzata dai privati sono così riassumibili:
 - potenzialità della proposta nel perseguire gli obiettivi individuati nel presente Documento, con particolare attenzione al rafforzamento dei servizi e alla resilienza del sistema insediativo;
 - proposta di intervento in termini di qualità edilizia e di tipologia dei servizi atte a rafforzare il ruolo territoriale del Comune di Nembro
 - individuazione di soluzioni insediative e architettoniche in grado di coniugare interventi ad elevata sostenibilità con le caratteristiche tradizionali dei luoghi;
 - concorso alla riduzione del consumo di suolo;
 - concorso alla rigenerazione urbana e territoriale;
 - integrazione delle reti di mobilità dolce e attiva;
 - concorso alla formazione della Rete Ecologica Comunale e all'incremento della resilienza ambientale dei tessuti urbanizzati;
 - adozione di soluzioni progettuali e tecnologiche per il contenimento dei consumi energetici, il risparmio della risorsa idrica e la produzione di energia da fonti rinnovabili;
 - attivazione di servizi per la collettività eventualmente anche gestiti da privati sulla base di specifiche convenzioni di gestione pluriennali.
4. È facoltà dell'Amministrazione Comunale non accogliere la proposta avanzata dai privati qualora ritenga che la stessa sia coerente con gli obiettivi di PGT e non assolve ai requisiti indicati.
5. Nella attuazione delle previsioni del DdP i promotori dovranno farsi carico per intero della realizzazione e della successiva manutenzione di tutte le opere di messa in sicurezza rispetto ai rischi geologici e di stabilità dei versanti sia di carattere diretto, secondo quanto prescritto nelle norme della Componente Geologica di Piano, sia di carattere indiretto, con specifica attenzione al rischio di caduta massi.

art. 18.3. Criteri specifici per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Gli elaborati di PGT riportano le condizioni necessarie per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione: obiettivi e prescrizioni del DdP, destinazione funzionale, criteri ambientali d'intervento, parametri e indici urbanistici, quadro vincolistico.

2. Sono inoltre condizioni necessarie nella formulazione del Piano Attuativo il rispetto, in termini quantitativi, delle previsioni delle aree a verde permeabile, costituente la superficie permeabile (SP) minima, e delle attrezzature indicate, la realizzazione delle connessioni stradali e la rete della ciclabilità e delle connessioni ecologiche, oltre alla verifica delle dotazioni per servizi secondo quanto disposto dal PdS.
3. La superficie permeabile da individuare all'interno del perimetro dell'Ambito non potrà in ogni caso essere inferiore a quanto stabilito nel PdR per le diverse destinazioni.
4. In fase di definizione della proposta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà essere verificata con il Soggetto Gestore del servizio, a cura dei proponenti, la possibilità di fornitura idrica, sulla base di una corretta valutazione delle fonti di approvvigionamento in essere e/o previste nonché della idoneità della rete distributiva, assumendo a carico dell'intervento le opere eventualmente necessarie indicate dal Soggetto Gestore.
5. Analoga verifica dovrà essere effettuata con i soggetti gestori dei sistemi finali di collettamento e depurazione circa l'idoneità e capacità residua degli stessi a far fronte ai nuovi carichi inquinanti idraulici e organici, assumendo a carico dell'intervento le opere eventualmente necessarie indicate dal Soggetto Gestore.
6. Gli interventi dovranno rispettare quanto previsto dal RR 7/2017 e s.m. e i..

art. 18.4. Contributo di costruzione per interventi che sottraggono superfici di suolo agricolo allo stato di fatto

1. Amministrazione Comunale, prima dell'approvazione dei piani attuativi che sottraggono superficie agricola nello stato di fatto, definirà la percentuale di maggiorazione del contributo di costruzione da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali e a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità come previsto dall'art. 43 comma 2 bis e comma 2 sexies della LR 12/2005 e s.m.i..

art. 19 Disciplina delle classi di sensibilità paesistica

1. Gli interventi pubblici e privati devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico, ai fini della determinazione dell'incidenza paesistica del progetto, assumendo la classificazione della sensibilità paesistica dei siti contenuta nel DdP (Tavola **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**).
2. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici che privati devono documentare:
 - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento,
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza.
3. Nel caso gli interventi edilizi e gli Ambiti di Trasformazione ricadano in classi diverse di sensibilità paesistica, si applica all'intero edificio e all'intero ambito di intervento il valore della classe maggiore.

art. 20 Condizioni di sostenibilità del piano

1. Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.

2. Le misure di mitigazione sono definite dal Rapporto Ambientale della V.A.S. i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo almeno lo stesso livello di protezione ambientale.
3. I vincoli e le condizioni di cui al comma 2 sono recepiti dagli strumenti attuativi, che ne specificano le modalità di attuazione.

art. 21 Verifica preventiva qualità dei suoli

1. Gli interventi in attuazione degli Ambiti di Trasformazione in aree già insediate, sono subordinati alla esecuzione di indagini volte alla verifica preventiva della eventuale contaminazione. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, dovrà essere subordinata la realizzazione dei nuovi interventi edilizi.
2. Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito.
3. In caso di interventi su aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso per i quali non sia già in corso un procedimento di bonifica (o cambi di destinazione d'uso significativi ai fini della qualità dei suoli su immobili o parti di essi ricompresi in aree anche già oggetto di indagine o già bonificate per obiettivi di qualità meno restrittivi rispetto al nuovo uso), è indispensabile l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione o della presenza di rifiuti o altre passività ambientali. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica volti al raggiungimento o alla verifica dei criteri di qualità dei suoli. La realizzazione di interventi edilizi è subordinata all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali.
4. Sono fatte salve le SL eventualmente da demolirsi nel corso del procedimento finalizzato alla bonifica.

art. 22 Disposizioni per prevenzione rischio radon

1. I livelli massimi di riferimento di concentrazione di attività di radon in aria per le abitazioni e i luoghi di lavoro sono stabiliti dall'art. 12 del DLgs 31.07.2020 n.101.
2. Al fine di prevenzione e di tutela di salute pubblica, tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc...) dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon, entro i limiti previsti dalla vigente normativa.
3. Nel territorio del Comune di Nembro le nuove abitazioni, dalla data di approvazione della presente revisione del PGT, dovranno garantire un livello di concentrazione media annua di attività di radon in aria pari o inferiore a 200 Bq/mc.
4. Tra i provvedimenti da assumere si indicano:

- la realizzazione di intercapedini areate evitando il contatto dei muri perimetrali con il terreno
 - la formazione di vespai areati sia nei locali di abitazione che in quelli accessori interrati e a piano terra
 - impermeabilizzazione della costruzione rispetto al terreno.
5. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, in sede di attuazione degli interventi, la preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas radon, con le modalità e i criteri da concordare con l'ATS.
 6. Negli interventi edilizi si dovrà riferire alle Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al radon negli ambienti indoor emanate da Regione Lombardia con DGR n. 12678 del 21.12.2011 nonché a quanto previsto dal DLgs 101/2020.

art. 23 Risparmio della risorsa idrica.

1. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione devono perseguire criteri di sviluppo sostenibile, a tale fine devono presentare caratteri di innovazione ed 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.
2. In particolare, con riferimento al risparmio della risorsa idrica oltre al già richiamato RR 7/2017 e s. m e i., gli interventi di nuova costruzione devono fare riferimento al RR 2/2006 per quanto riguarda le misure di risparmio idrico, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e della qualità paesaggistica dei luoghi.

art. 24 Monitoraggio degli effetti derivanti dall'attuazione del PGT

1. Il PGT riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale.
2. Il monitoraggio del DdP del PGT deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati.
3. Il monitoraggio del PGT è organizzato in due sezioni:
 - monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
 - monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.
4. Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale della V.A.S., dove sono specificate le modalità, le frequenze e le

responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano.

5. Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo 2 anni dall'approvazione del DdP, l'Amministrazione deve produrre un report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione e le eventuali variazioni rispetto allo stato degli indicatori al momento della redazione del Rapporto Ambientale della VAS. In presenza di scostamenti non preventivati devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive.
6. Il report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso esposto all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

art. 24.1. Monitoraggio del Documento di Piano ai fini del consumo di suolo – priorità nella attuazione delle previsioni

1. La riduzione del consumo di suolo utilizzato ai fini agricoli e delle aree naturali è un obiettivo prioritario del PGT. Il monitoraggio integrato alla Valutazione Ambientale Strategica verifica il perseguimento di tale obiettivo e ne restituisce indicazioni per una migliore gestione degli Ambiti di Trasformazione del PGT individuando, se ricorre il caso, priorità nella attuazione delle previsioni insediative.

art. 25 Fattibilità geologica e tutela ambientale.

3. 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.
4. Il PGT è integrato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta in conformità alle metodologie contenute nei criteri attuativi di cui all'art. 57, comma 1, lettera b) della LR 12/05 e s.m.i.
5. È fatto obbligo di attenersi ai contenuti di tale componente geologica, idrogeologica e sismica.
6. 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".
7. Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi 2, 3 e 4 (limitatamente agli interventi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.
8. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (LR 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (LR 12/05 art. 38).

art. 26 Norme per la tutela dei corsi d'acqua

1. Il PGT è supportato dagli Elaborati Tecnico-Normativi del Reticolo Idrico Minore, redatti ai sensi della DGR n. 7/7868 del 25/01/2002, così come assunti all'interno delle norme tecniche della componente geologica, idrogeologica e sismica.

2. Le norme relative vanno rispettate in ogni intervento sul territorio comunale.

art. 27 Assunzione principi di sostenibilità ambientale nelle trasformazioni e negli interventi di rigenerazione

1. 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.
2. 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.
3. I nuovi interventi dovranno rispettare le disposizioni per l'integrazione delle tecnologie di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici di cui al DLgs 10 giugno 2020, n. 48.