

DP.D.02 - Criteri e norme attuative
PR.D.01 - Norme attuative
PS.D.02 - Norme attuative

Sindaco:
Adriana Bellini

Vice Sindaco
Cosimo Falco

Assessore all'Urbanistica,
Edilizia e Opere
Pubbliche
Sergio Belotti

Responsabile Ufficio
Tecnico Edilizia Privata e
Urbanistica
Arch. Sara Garatti

Adozione:

Approvazione:



Masterplanstudio srl
Via Massena 18
20145 Milano

Parti di rilevanza ambientale ai fini di VAS
Titolo I e Titolo II

Febbraio, 2023

NTA 2022

04	febbraio 2023	680_21_CPR	FA-RP	FA	FA
03	gennaio 2023	680_21_CPR	FA-RP	FA	FA
02	novembre 2022	680_21_CPR	FA-RP	FA	FA
Rev.	Data	Codice	Redatto	Verificato	Approvato

Indice

TITOLO 1	NORME COMUNI – FINALITA’ DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE.....	5
1.1	Obiettivi e contenuti del PGT.....	7
1.2	Ambito di applicazione.....	7
1.3	Elaborati del Piano di Governo del territorio e prevalenza.....	8
1.4	Quadro ricognitivo e quadro conoscitivo.....	9
1.5	Indicatori per il monitoraggio del PGT.....	9
1.6	Comunicazione, condivisione, progettazione.....	10
1.7	SIT: sistema informativo territoriale comunale.....	11
TITOLO 2	DP – CRITERI DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE	13
2.1	Contenuto, finalità e durata del DP.....	15
2.2	Compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica.....	16
2.3	Rigenerazione urbana e territoriale.....	16
2.4	Unità Minime di Intervento (UMI).....	17
2.5	ATR-1 denominato “Fiaschetteria - via Camozzi”.....	18
2.6	ATR-2 denominato “Fiaschetteria - via Monte Grappa”.....	20
TITOLO 3	PR – GESTIONE ASSETTO FUNZIONALE E PAESAGGISTICO, NORME SETTORIALI.....	23
3.1	Intervento edilizio diretto.....	25
3.2	Permesso di costruire convenzionato (PPC).....	25
3.3	Intervento indiretto mediante strumenti urbanistici unitari - Piani attuativi.....	25
3.4	Strumenti di programmazione negoziata – Programmi Integrati di Intervento.....	26
3.5	Salvaguardia delle procedure urbanistiche in itinere.....	27
3.6	Destinazioni d’uso.....	28
3.7	Classificazione delle destinazioni d’uso.....	29
3.8	Definizioni relative alla disciplina per il settore del commercio.....	31
3.9	Parcheggi privati pertinenziali.....	31
3.10	Mutamenti di destinazione d’uso: dotazioni pubbliche.....	33
3.11	Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi.....	35
3.12	Gestione e tutela del paesaggio.....	35
3.13	Esame paesistico dei progetti e autorizzazione paesaggistica.....	38
3.14	Indirizzi per la gestione e tutela dell’ambiente.....	39
3.15	Fasce di rispetto.....	40
3.16	Aree a rischio archeologico.....	42
3.17	Sottotetti.....	42
TITOLO 4	PR – GESTIONE DEGLI AMBITI CONSOLIDATI	43
4.1	Definizione di assetto urbanistico generale.....	45
4.2	Nuclei di antica formazione.....	46
4.3	Castello di Montecchio (UP1.2).....	47
4.4	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (UP.1.3, UP1.4, UP1.5).....	48
4.5	Tessuto consolidato produttivo, terziario e commerciale (UP1.6).....	50
TITOLO 5	PR – GESTIONE DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO.....	53
5.1	Aree agricole (UP 2.1).....	55
5.2	Aree Agricole Strategiche - AAS (UP2.2).....	61
5.3	Ambiti dell’alveo del Torrente Uria (UP 2.3).....	62
5.4	Aree di elevata naturalità ex art. 17 PPR (UP 2.4).....	63
5.5	Ambiti di cava (UP 2.5).....	66
TITOLO 6	PS – GESTIONE DELLA CITTA’ PUBBLICA	67
6.1	Politiche del Piano dei Servizi (PS).....	69
6.2	Urbanizzazioni primarie.....	69
6.3	Urbanizzazioni secondarie.....	70
6.4	Parcheggi pubblici.....	70
6.5	Dotazioni pubbliche e di uso pubblico.....	71
6.6	Definizione delle dotazioni pubbliche minime.....	73
6.7	Rete ecologica.....	74

6.8	Monetizzazione.....	75
6.9	Oneri secondari compensativi e di qualità.....	76
6.10	Aree di compensazione.....	76
6.11	Usi provvisori delle aree destinate a DOP.....	76
6.12	Definizioni relative alla rete stradale.....	77
6.13	Classificazione della rete stradale.....	78
6.14	Moderazione del traffico e isole ambientali.....	80
6.15	Piste ciclabili, percorsi pedonali e sentieri.....	80
6.16	Coordinamento con il piano triennale delle opere pubbliche.....	82
TITOLO 7	PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE.....	83
7.1	Piano delle attrezzature religiose.....	85
TITOLO 8	DEFINIZIONI.....	87
8.1	Superficie territoriale (mq).....	89
8.2	Superficie fondiaria (mq).....	89
8.3	Indice di edificabilità territoriale: (mc/mq di St).....	89
8.4	Indice di utilizzazione territoriale: (mq/mq di St).....	89
8.5	Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq di Sf).....	89
8.6	Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq di Sf).....	90
8.7	Superficie permeabile e rapporto di permeabilità.....	90
8.8	Superficie coperta (mq).....	90
8.9	Superficie scoperta (mq).....	90
8.10	Indice di copertura (mq/mq).....	90
8.11	Superficie totale.....	91
8.12	Superficie calpestabile (mq).....	91
8.13	Superficie lorda (mq).....	91
8.14	Superficie accessoria (mq).....	91
8.15	Superficie utile (mq).....	92
8.16	Volume (mc) o Volume urbanistico.....	92
8.17	Altezza massima (m).....	92
8.18	Volume tecnico (mc).....	93
8.19	Sagoma.....	93
8.20	Distanze minime (m).....	93
8.21	Piano o locale seminterrato.....	94
8.22	Terreno determinante.....	94
8.23	Balcone.....	95
8.24	Loggia/loggiato.....	95
8.25	Terrazza.....	95
8.26	Tettoia, portico, pensilina.....	95
8.27	Rustico.....	96
8.28	Dotazioni territoriali o dotazioni pubbliche.....	96
8.29	Aree di pertinenza (mq).....	96
8.30	Aree di perequazione.....	97
8.31	Verde alberato (mq).....	97
8.32	Parcheggi (mq).....	97
8.33	Parcheggi pertinenziali (mq).....	97
8.34	Edifici reversibili.....	98
8.35	Definizione degli interventi edilizi.....	98
8.36	Polizia idraulica.....	98
8.37	Alveo di un corso d'acqua.....	98
8.38	Reticolo idrico principale.....	98
8.39	Reticolo idrico minore.....	99
8.40	Fasce di rispetto del reticolo idrico.....	99
8.41	Pericolosità geologica, geomorfologica e idrogeologica.....	99
8.42	Fattibilità geologica.....	99
8.43	Pericolosità sismica locale.....	99
TITOLO 9	ALLEGATI.....	101

**TITOLO 1 NORME COMUNI –
FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE**



Titolo 1	FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	1.1 Obiettivi e contenuti del PGT

1.1.1	<p>Il PGT di Credaro persegue un modello di sviluppo sostenibile finalizzato a mantenere un equilibrato rapporto tra la comunità locale e il suo territorio, riconducibile ai seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none">- il contenimento del consumo di suolo, orientandosi principalmente verso azioni di rigenerazione urbana e ambientale;- la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni;- la salvaguardia della memoria storica dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale, nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo;- la centralità del sistema scolastico e culturale. <p>Il PGT è redatto in adeguamento alla LR 31/2014 e della pubblicazione "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato (BURL n. 49, suppl. del 01 Dicembre 2014) e ssmi ovvero alla LR 12/2005 così come aggiornata.</p> <p>Inoltre, il PGT Credaro è in sintonia con un approccio sostenibile attraverso l'impegno a ridurre e razionalizzare:</p> <ul style="list-style-type: none">- l'erosione e la compromissione dei suoli, attraverso una rigorosa integrazione con lo Studio geologico;- l'inquinamento acustico nel rispetto dei limiti fissati dal Piano di zonizzazione acustica ai sensi della L.447/95 e della LR 13/2001;- l'inquinamento atmosferico, attraverso politiche di efficienza e risparmio energetico e l'incentivazione della mobilità sostenibile; <p>e inoltre, coordinandosi con i piani di settore, limitare:</p> <ul style="list-style-type: none">- la produzione dei rifiuti solidi urbani in base agli obiettivi della normativa nazionale, regionale e provinciale;- i consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche, al reimpiego delle acque reflue.
-------	---

Titolo 1	FINALITA DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	1.2 Ambito di applicazione

1.2.1	<p>Il Piano di Governo del Territorio (PGT) disciplina, in base alla vigente legislazione, tutte le trasformazioni urbanistiche e le opere edilizie dell'intero territorio comunale avente interesse pubblico, ovvero tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie assoggettate alla disciplina del DPR 380/2001 e alle altre normative di settore.</p>
1.2.2	<p>In base all'art. 2 della LR 12/2005 e ssmi Il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati, coerenti e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso.</p> <p>I piani si caratterizzano ed articolano sia in ragione del diverso ambito territoriale cui si riferiscono sia in virtù del contenuto e della funzione svolta dagli stessi.</p> <p>I piani si uniformano al criterio della sostenibilità, intesa come la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni.</p> <p>Le attività di governo del territorio si caratterizzano per:</p> <ul style="list-style-type: none">a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati. <p>c-bis) la riduzione del consumo di suolo, la rigenerazione territoriale e urbana;</p> <p>c-ter) la sostenibilità ambientale e, in particolare, il risparmio di risorse territoriali, ambientali ed energetiche e il riuso di materia in un'ottica di economia circolare.</p>



1.2.3	Le presenti norme sono costituite da tre (3) parti coordinate, ma formalmente indipendenti e separatamente modificabili: <ul style="list-style-type: none">- (Titolo 2) Criteri e norme del DP, per gli interventi negli ambiti di trasformazione urbanistica e rigenerazione urbana;- (Titoli 3, 4, 5) Norme del PR, per gli interventi nel tessuto urbano consolidato e nelle aree agricole;- (Titolo 6) Norme del PS, per l'attuazione e la realizzazione delle dotazioni pubbliche; nonché i Titoli 1 e 8 con le norme generali e definizioni comuni al DP, PR e PS.
-------	--

Titolo 1	FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	1.3 Elaborati del Piano di Governo del territorio e prevalenza

1.3.1	Il PGT è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco di seguito riportato. Gli elaborati sono divisi in due categorie: <ul style="list-style-type: none">- elaborati prescrittivi: formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio;- elaborati conoscitivi: costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.
1.3.2	Elaborati prescrittivi del Documento di Piano DP. D.01 Relazione del Documento di Piano DP. D.02 Criteri e norme attuative * DP. D.03 Schede normative ATU DP. D.04 Verifica adeguamento consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014 s.m.i. DP. 01 Carta delle previsioni di piano DP. 02 Carta dei vincoli DP. 03 Carta delle strategie di piano DP. 04 Carta della Rete Ecologica Comunale DP. 05 Carta della sensibilità paesistica DP. 06.1 Carta del consumo di suolo 2014-2022 DP. 06.2 Bilancio ecologico del suolo
1.3.3	Elaborati prescrittivi del Piano dei Servizi PS. D.01 Relazione del Piano dei Servizi PS. D.02 Norme attuative * PS. 01 Carta di sintesi del Piano dei Servizi PS. 02 Carta delle previsioni del Piano dei Servizi PS. 03 Schema strutturale – attrezzature e spazi della città pubblica
1.3.4	Elaborati prescrittivi del Piano delle Regole PR. D.01 Norme attuative * PR. 01 Carta di sintesi del Piano delle Regole PR. 02 Carta del Piano delle Regole PR. 03 Carta delle modalità di intervento nei nuclei di antica formazione PR. 04 Identificazione degli edifici in zona agricola <i>* Norme raccolte in fascicolo unico</i>
1.3.5	Le indicazioni contenute nel PGT acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole ovvero dei piani attuativi, o degli strumenti a questi assimilabili, individuati dallo stesso Documento di Piano. Le disposizioni del PR e del PS hanno carattere vincolante e producono effetti sul regime giuridico dei suoli.



1.3.6	<p>In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il PGT, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Disposizioni contenute nel PR, in ragione del loro valore conformativo generale;2) Disposizioni contenute nel PS, in ragione della loro preminente finalità pubblica;3) Disposizioni contenute nel DP; le norme del DP sono comunque prevalenti negli ATU. <p>I contenuti prescrittivi delle presenti norme prevalgono, in caso di difformità, sugli elaborati grafici. Infine, le previsioni degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di difformità, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.</p>
-------	---

Titolo 1	FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	1.4 Quadro ricognitivo e quadro conoscitivo

1.4.1	<p>Ai sensi della LR 12/2005 e ssmi il quadro ricognitivo e programmatico è costituito da:</p> <ul style="list-style-type: none">- l'indagine sul sistema socio-economico locale;- le indicazioni degli atti di programmazione emanati da Enti sovracomunali (Comunità Metropolitane, Province, Regione), di altri soggetti che hanno influenza diretta sulla pianificazione (es. RFI, FNM, ANAS, ecc), nonché strumenti di programmazione settoriale (Piani di Emergenza comunali o intercomunali ai sensi della l.r. 16/2004, ecc.);- i vincoli amministrativi definiti dalla legislazione vigente quali: i vincoli militari, il vincolo idrogeologico, le fasce di rispetto degli elettrodotti, dei depuratori, dei pozzi di captazione di acqua destinata al consumo umano, dei cimiteri, delle aziende a rischio di incidente rilevante;- la raccolta di istanze e proposte provenienti dai cittadini, singoli od in forma associata. <p>Il quadro ricognitivo e programmatico pone le basi del SIT comunale di cui all'art 1.7.</p>
1.4.2	<p>Il quadro conoscitivo e ricognitivo è composto dai seguenti elaborati:</p> <p>DP.QC.01 Carta delle istanze pervenute all'avvio del procedimento DP.QC.02 Carta dello stato di attuazione del PGT vigente DP.QC.03 Carta del paesaggio e Rete Verde DP.QC.04 Carta delle infrastrutture stradali e per la mobilità non veicolare</p> <p>Fanno inoltre parte del patrimonio conoscitivo acquisito nel tempo dall'Amministrazione comunale e tutt'ora validi ai fini della redazione del PGT: Censimento dei fabbricati in zona agricola (marzo 2002).</p>

Titolo 1	FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	1.5 Indicatori per il monitoraggio del PGT

1.5.1	<p>Gli indicatori per il monitoraggio del PGT sono i parametri di riferimento per la fase del monitoraggio prevista dal Rapporto Ambientale per la Valutazione ambientale strategica.</p> <p>Tali indicatori vengono scelti sulla base di quanto indicato nel Rapporto Ambientale del PTCP della Provincia di Bergamo, con specifica attinenza alle caratteristiche del territorio del Comune di Credaro.</p> <p>Si indica un numero minimo di 10 indicatori così come indicato nel RA VAS del PGT.</p>
-------	---



Titolo 1	FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	1.6 Comunicazione, condivisione, progettazione
1.6.1	<p>Comunicazione, condivisione, progettazione si sostanziano attraverso l'implementazione nel processo di progettazione e valutazione dei vari interventi, di particolari elaborati e procedure di comunicazione e condivisione.</p> <p>Per tre tipologie d'intervento (interventi privati di nuova edificazione, interventi di realizzazione di opere pubbliche; piani urbanistici di dettaglio) vengono indicati gli elaborati da produrre e i processi da attivare per il coinvolgimento degli attori locali secondo i principi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- comunicazione;- condivisione;- progettazione. <p>Gli elaborati e i processi da attivare sono calibrati sulla rilevanza delle tre tipologie d'intervento, sul contenuto rispetto alle dotazioni territoriali, spazi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sull'attore promotore dell'intervento.</p> <p>L'Amministrazione Comunale introduce strumenti e configura luoghi opportunamente strutturati, per accompagnare e sostenere i processi di partecipazione.</p>
1.6.2	<p>Interventi privati di edificazione</p> <p>Per interventi privati di ristrutturazione e sostituzione, nonché realizzazione di nuovi edifici.</p> <p>Al fine di favorire la comunicazione verso i soggetti portatori di interessi diffusi e la popolazione, a ogni richiesta di titolo abilitativo è contestualmente obbligatoria la predisposizione e affissione di un cartello di dimensioni cm 100x70, posizionato sul lotto e visibile dallo spazio pubblico, recante le informazioni sul promotore, il progettista, le caratteristiche e le dimensioni.</p> <p>Il RUP con provvedimento motivato può richiedere, a sua discrezione, i seguenti elaborati integrativi delle normali pratiche edilizie.</p> <p>a) Interventi significativi. Si intendono gli interventi su edifici o complessi di edifici di rilevanza storica e funzionale. Per questa tipologia di intervento l'obiettivo è promuovere il massimo della comunicazione e del coinvolgimento sul seguente modello: Consegna di "elaborati di comunicazione", anche in formato digitale, per la pubblicazione, per un periodo di 30 giorni, sul sito web del Comune, costituiti da:</p> <ul style="list-style-type: none">- relazione che illustra i caratteri, le dimensioni, le coerenze con la struttura del piano, per un min. 4.000 caratteri;- n. 3 Immagini o più (prospettive o altre vedute per una valutazione da parte di non esperti); <p>b) Piani attuativi. Per i piani attuativi o varianti con SL superiore a 2.000 mq si applica - senza esclusioni - il precedente punto a).</p>
1.6.3	<p>Opere pubbliche</p> <p>Sono subordinati a questa regolamentazione gli interventi operati da soggetti pubblici o privati per la realizzazione o la trasformazione di spazi dimensionalmente significativi e rappresentativi della città pubblica. Tale prescrizione non riguarda interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione delle attrezzature pubbliche.</p> <p>La Giunta Comunale, all'approvazione dello Studio di fattibilità o strumento equivalente, su proposta del Responsabile del Procedimento, individua i progetti da sottoporre a procedura partecipativa, individuando altresì per ogni progetto quali delle fasi sotto riportate attivare. E' facoltà della Giunta attivare processi di partecipazione anche per progetti che non prevedono lo Studio di fattibilità.</p> <p>L'Amministrazione si riserva di attivare ulteriori modalità partecipative finalizzate alla condivisione delle diverse fasi dell'elaborazione.</p> <p>a) Fase di proposta dei contenuti del progetto. Il Responsabile del Procedimento valuta l'attivazione del procedimento cura il coordinamento del processo di interazione con la progettazione dell'opera pubblica.</p> <p>b) Fase di presentazione del progetto di intervento. Consegna degli "elaborati di comunicazione", anche in formato digitale, per la pubblicazione, per un periodo di 30 giorni, presso la "finestra virtuale" e lo Sportello</p>



	<p>della partecipazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - relazione che illustri i caratteri, le dimensioni, le coerenze con la struttura del piano e con i programmi dell'Amministrazione, in particolare i programmi dei settori competenti, per un min di 4000 caratteri; - n. 2 immagini o più (prospettive o altre vedute predisposte per una valutazione da parte di non esperti), anche riguardanti soluzioni alternative. <p>Le proposte progettuali sono illustrate da almeno un incontro pubblico durante la fase di pubblicazione.</p>
--	---

Titolo 1	FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	1.7 SIT: sistema informativo territoriale comunale

1.7.1	<p>Le disposizioni di legge prefigurano un modello d'integrazione dei processi pianificatori fondato sulla costruzione di una conoscenza condivisa dei fenomeni territoriali, per i quali si rende necessario avviare un processo di costruzione e aggiornamento informativo condiviso da parte dei diversi soggetti ed enti impegnati nell'attività di governo del territorio, non rappresentando quindi solo una necessità normativa ma anche un fattore d'investimento e sviluppo per il governo e la gestione del territorio.</p> <p>I Geographical Information Systems (GIS) in italiano Sistemi Informativi Territoriali (SIT) divengono quindi fondamentali per il trattamento dei dati: un SIT – insieme di strati informativi e database di diversa natura non solo rispetto alle fonti ma anche per la tipologia del dato: archivi vettoriali, rappresentazioni raster, matrici alfanumeriche – offre la possibilità di leggere, riversare e manipolare spazialmente gli strati informativi raccolti rendendoli compatibili e archiviabili attraverso procedure di normalizzazione, nonché la possibilità di aggiornare puntualmente i dati inseriti e di trattare archivi di dati riconducibili a differenziati ambiti tematici.</p>
1.7.2	<p>Il modello assunto dal Comune di Credaro risulta flessibile e coerente con l'obiettivo di restituire una fotografia dello stato di attuazione delle previsioni in essere con la consapevolezza - nel lungo periodo - della necessità di monitorare il dato e di poterlo implementare e/o modificare rispetto alle possibili variazioni derivanti da eventuali varianti o modifiche in fase attuativa.</p> <p>L'architettura del SIT è fondamentale per far dialogare e quindi relazionare pacchetti di dati appartenenti ad una medesima struttura – DataModel - temporalmente sfasati (ad es. PGR e PGT) garantendo relazione e possibilità di interrogazione.</p> <p>Ulteriore passaggio è consistito nella verifica topologica delle geometrie costituenti gli <i>shape file</i>, ovvero nell'approfondimento della corretta sovrapposizione con il Database topografico e relativa scalarità. Sono state quindi approfondite e verificate le tabelle attributi degli strati informativi rispetto ai contenuti e all'attendibilità degli stessi.</p>
1.7.3	<p>A differenza dell'usuale cartografia vettoriale numerica di base (base aerofotogrammetrica) in ambiente CAD, utilizzabile esclusivamente come base di disegno, il Database topografico (DBT) rappresenta un archivio di dati geografici informatizzati e georeferenziati, immediatamente trattabili secondo i più moderni e innovativi standard informativi definiti a livello nazionale dall'Intesa SIT tra Stato, Regioni ed enti locali.</p> <p>Il Database topografico rappresenta quindi una cartografia digitale innovativa, realizzata secondo criteri omogenei facilmente aggiornabile e condivisibile tra gli enti e i soggetti che operano sul territorio.</p> <p>La peculiarità che distingue il Database topografico dalle altre basi tecniche di lavoro è quindi l'auto consistenza delle entità geometriche rappresentative degli elementi territoriali, che risultano suddivise in specifici layer (strati informativi) e per tipologia (area stradale, edificio, unità volumetrica, rete idrografica, etc...) a cui vengono associate informazioni di tipo alfanumerico per la gestione degli attributi/caratteri dell'entità.</p>

DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO 2 DP – CRITERI DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI
TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE



Titolo 2	DOCUMENTO DI PIANO – CRITERI DI ATTUAZIONE
	2.1 Contenuto, finalità e durata del DP
2.1.1	<p>Il Documento di Piano (DP) individua gli obiettivi generali dell’assetto del territorio comunale e definisce le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento.</p> <p>A tale scopo i Criteri e Norme di Attuazione (sigla DP in alto a destra) contengono:</p> <ul style="list-style-type: none">- prescrizioni e indirizzi per l’attuazione degli interventi all’interno degli Ambiti di Rigenerazione;- disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi (PS); il Piano delle Regole (PR) ed i riferimenti essenziali allo Studio della componente idrogeologica e sismica.
2.1.2	<p>Il DP contiene previsioni che non producono effetti diretti sul regime dei suoli.</p> <p>Le indicazioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, solo attraverso l’approvazione dei piani attuativi (PA) o degli strumenti a questi assimilabili individuati dal DP.</p>
2.1.3	<p>Il DP detta obiettivi, criteri e azioni da attuare nel tempo di cinque anni assegnatogli dalla legge, a partire dall’entrata in vigore al momento della pubblicazione sul BURL. Decorso tale termine il DP dovrà essere sostituito da un nuovo Documento in ottemperanza alle disposizioni di legge o comunque sottoposto a revisione o aggiornamento secondo le nuove esigenze di pianificazione urbanistica.</p>
2.1.4	<p>Negli articoli delle norme del DP ovvero nelle “<i>Schede normative ATU</i>” sono chiaramente individuate le parti che:</p> <ul style="list-style-type: none">- costituiscono “prescrizioni”, ovvero tutte le disposizioni vincolanti. La modifica di una prescrizione in sede di pianificazione attuativa ovvero di PR, di PS o di altro piano di settore comporta variante al DP. Hanno valore di “prescrizioni” l’individuazione degli Ambiti di trasformazione, la capacità edificatoria e le destinazioni d’uso loro attribuite, la localizzazione delle U1 e U2 come indicato ai successivi articoli;- costituiscono “indirizzi”, ovvero tutte le disposizioni non vincolanti, volte ad orientare le scelte dell’Amministrazione Comunale e l’attività dei soggetti attuatori, con particolare riferimento alle indicazioni relative agli aspetti generali morfologici degli ATU.
2.1.5	<p>Il DP demanda al PS e ai contenuti coordinati del PUGGS, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:</p> <ul style="list-style-type: none">- definire gli interventi per la realizzazione e qualificazione delle reti infrastrutturali comunali, in particolare dell’accessibilità;- definire le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nell’ambito del tessuto urbano consolidato;- determinare la quota di aree per servizi e spazi pubblici (Dotazioni pubbliche minime - DOP) da cedere al Comune;- definire gli interventi per la costruzione del sistema dell’istruzione comunale;- definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale;- individuare le eventuali aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione;- recepire le aree per servizi e infrastrutture individuate all’interno degli ambiti di trasformazione.
2.1.6	<p>Il DP demanda al PR, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:</p> <ul style="list-style-type: none">- classificare le destinazioni d’uso;- definire gli indici e i parametri urbanistici generali del territorio comunale;- recepire i contenuti paesistico ambientali ovvero le indicazioni contenute nella tavola DP.05 “<i>Carta della sensibilità paesistica</i>”;- dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del centro storico. <p>I contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio vengono sviluppati dal PR nelle singole norme relative alle singole zone, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP.</p> <p>A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del “<i>Piano del Paesaggio Lombardo</i>” quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel DP e nelle norme costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.</p>



2.1.7	Il DP, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, recepisce ove necessario la definizione delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri contenuti nel PR.
2.1.8	Il DP è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, descritto nei documenti che compongono la Componente geologica, idrogeologica e sismica. Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal DP, dal PR e dal PS.

Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.2 Compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica	

2.2.1	Ai sensi dell'art. 11 della LR 12/2005 e ssmi, nel PGT si possono prevedere procedure di perequazione urbanistica all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica (ATU). L'attuazione degli ambiti di rigenerazione è legata all'applicazione di meccanismi di perequazione urbanistica interna agli stessi ambiti individuati, come prassi già consolidata all'interno dei tradizionali PA. La perequazione urbanistica prevista dalla LR 12/2015 e ssmi è comunque applicata in subordine al raggiungimento di consistenti obiettivi di pubblica utilità, mediante acquisizione di aree e realizzazione di opere, tra cui preferibilmente il potenziamento dell'offerta scolastica, delle attrezzature sportive e del sistema del verde, la riqualificazione degli spazi pubblici che compongono il sistema della "città pubblica", nonché il consolidamento dei corridoi ecologici del PLIS mediante apposizione di vincoli idonei di inedificabilità.
2.2.2	Il DP e il PR individuano meccanismi di incentivazione nell'attuazione degli ambiti di rigenerazione urbanistica, secondo criteri e obiettivi di pubblica utilità coerenti con gli scenari generali di piano, anche secondo quanto specificato nelle "Schede normative ATU".

Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.3 Rigenerazione urbana e territoriale	

2.3.1	Il DP individua gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale ai sensi del comma e) quinquies dell'articolo 8 della LR12/2005, con specifica rappresentazione grafica e contraddistinti dalla sigla ASR ovvero Ambiti strategici di Trasformazione e Rigenerazione.
2.3.2	Nelle aree individuate come ASR, il proprietario ha facoltà di presentare proposte di rigenerazione urbana che costituiscano un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano.
2.3.3	Qualora il proprietario non intenda avvalersi della facoltà di cui al comma 2.3.2 del presente articolo, l'attuazione del PGT resta regolata da quanto previsto nelle specifiche prescrizioni del DP, del PR e del PS.
2.3.4	Tali proposte possono essere presentate, nel rispetto dei parametri, degli indici e delle prescrizioni del PGT, nella forma del masterplan (schema planimetrico generale), propedeutico alla presentazione di un PA, nel quale siano definiti l'assetto planivolumetrico complessivo, la dotazione di servizi e le urbanizzazioni, l'eventuale suddivisione in lotti di attuazione e le iniziative di carattere sociale, al fine del preventivo assenso da parte dell'AC. A tali proposte, qualora ritenute assentibili dall'AC, si applica quanto previsto dal comma 2quater dell'articolo 43 della LR 12/2005 in tema di riduzione del contributo di costruzione. Alla proposta dovrà essere allegato un piano economico finanziario della trasformazione urbanistica e degli investimenti ad essa collegata per consentire all'AC l'eventuale rimodulazione in aumento o in diminuzione del contributo di costruzione.



2.3.5	Negli ASR sono consentiti gli usi temporanei nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 51 bis della LR 12/2005 e dell'articolo 23 quater del DPR 380/2001.
-------	--

Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
	2.4 Unità Minime di Intervento (UMI)

2.4.1	Le "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme individuano, per alcuni AT, stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005 e ssmi.
2.4.2	<p>In coerenza con quanto stabilito al precedente comma, per evitare attuazioni incoerenti delle OO.UU., il DP stabilisce la sottoscrizione preventiva obbligatoria di un Atto convenzionale o unilaterale d'obbligo nel quale i Proprietari sottoscrivono l'impegno a rispettare l'assetto delle U1 e U2 individuato dalla "Scheda normativa" dedicata.</p> <p>Per i Proprietari si deve intendere i Proprietari aventi la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano di cui al comma 4 dell'articolo 12 della LR 12/2005 e ssmi.</p> <p>Allegata al suddetto Atto viene redatta una tabella proporzionale degli obblighi (cessioni, oneri e monetizzazioni) che ciascuna UMI e ciascuna Proprietà dovrà assumersi per la completa e organica attuazione dell'ATU.</p>
2.4.3	È altresì prevista la redazione di uno schema ovvero "disegno unitario d'ambito", inteso come disegno planimetrico atto a definire la coerenza delle U1 e U2 in applicazione degli obiettivi di PGT, nonché nel caso degli ATU la coerenza con le parti prescrittive delle "Schede normative ATU".



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	2.5 ATR-1 denominato "Fiaschetteria - via Camozzi"	ATR-1
2.5.1	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione</p> <p>L'ambito ridefinisce il vigente ATR1 di cui si è ridotta la superficie territoriale complessiva e sono stati rivisti gli obiettivi della pianificazione.</p> <p>Si tratta di un'area di circa 13 mila mq al margine nord di Fiaschetteria da tempo destinati ad un ambito di espansione residenziale la cui complessità normativa ne ha scoraggiato la realizzazione.</p> <p>Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un'area attrezzata a verde pubblico e parcheggi di circa 1.500 mq; - realizzazione di connessione pedonale, mediante scalinata e relativi raccordi tra la suddetta area a verde e via Monte Grappa (tali opere sono fuori comparto e prevedono l'acquisizione delle aree necessarie alla loro realizzazione per circa 30 mq); - creazione di una fascia di verde ambientale piantumato di mitigazione (area privata di uso pubblico) sul lato est in fregio al cavo del reticolo minore presente per una superficie non inferiore a 2.000 mq. 	
2.5.2	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso</p> <p>L'accesso avviene dalla via Camozzi (tratto di viabilità esistente da riqualificare) con un tracciato interno di circa 20 m tale da consentire l'accesso a tutti i lotti.</p> <p>Destinazioni d'uso: Attività principali: RES. Attività complementari: TER1, TER2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.</p>	
2.5.3	<p>Parametri generali</p> <p>La St perimetrata dell'ambito è così individuata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale ambito (St): 13.000,00 mq <p>La capacità edificatoria (Utilizzazione territoriale – Ut) assegnata è di 3.000 mq di SL.</p> <p>Si applicano i seguenti parametri:</p> <p>H = 7,50 m (massimo 2 piani fuori terra) IC = 40% Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m De = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto di PA; come risultante dal planivolumetrico approvato per edifici all'interno del comparto e comunque mai min di 10 m tra le pareti finestrate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestrate. Ds = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (SSC) Va = 15% di SF</p>	
2.5.4	<p>Modalità di intervento</p> <p>L'ATU prevede una suddivisione in Unità minime di intervento (UMI) finalizzate a favorire la sua attuazione, le UMI:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) sono individuate nelle "Schede normative ATU" e sono vincolanti e non modificabili; b) le UMI costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005. <p>Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Prescrizioni di carattere urbanistico: <ul style="list-style-type: none"> - localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); - localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). b) Prescrizioni di carattere ambientale: <ul style="list-style-type: none"> - presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; - connessioni ciclopedonali da garantire; - barriere arbustive; 	



	<p>- filari alberati.</p> <p>Sono considerate indicative le indicazioni dell'orientamento prevalente degli edifici.</p> <p>Le modifiche di mero carattere geometrico, dovute all'esatto dimensionamento delle aree U1 e U2, che non comportano modificazioni delle localizzazioni di cui sopra, dovute agli approfondimenti della progettazione attuativa, non costituiscono variante alle "Schede normative ATU".</p>
2.5.5	<p>Componente geologica e sismica</p> <p>Classe di fattibilità vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Classe 3.b.6, 3.b.7 - Fattibilità con consistenti limitazioni; <p>Pericolosità sismica vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Z4a, Z4b
2.5.6	<p>Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione</p> <p>DA INSERIRE A SEGUITO DEL PARERE MOTIVATO VAS</p> <p>Ove ricorra il caso si intende qui richiamato l'art. 6.7 delle presenti norme relativo alle prescrizioni di risarcimento ecologico della REC.</p> <p>Le eventuali previsioni mitigative dovranno essere accompagnate da specifica relazione agronomica che individui le caratteristiche del sesto d'impianto e la definizione delle specie, privilegiando la continuità con le forme boschive autoctone esistenti.</p>
2.5.7	<p>Viabilità/Parcheeggi</p> <p>Si rimanda all'art. 6.13.4 del Titolo 6 delle presenti norme.</p>
2.5.8	<p>Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico</p> <p>Si rimanda all'art. 3.14 del Titolo 3 delle presenti Norme.</p>
2.5.9	<p>Recinzioni</p> <p>Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- H. max = 200 cm- H. max zoccolatura cieca = 50 cm- Permeabilità visiva ovvero non sono ammessi prefabbricati in cemento o laterocemento; in ogni caso il rapporto di permeabilità visiva deve essere non inferiore al 75% della superficie.



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	2.6 ATR-2 denominato "Fiaschetta - via Monte Grappa"	ATR-2
2.6.1	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione</p> <p>L'ambito ridefinisce il vigente ATR1 di cui si è ridotta la superficie territoriale complessiva e sono stati rivisti gli obiettivi della pianificazione.</p> <p>Si tratta di un'area di circa 8.000 mq al margine nord-ovest di Fiaschetta da tempo destinati ad un ambito di espansione residenziale la cui complessità normativa ne ha scoraggiato la realizzazione.</p> <p>Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- realizzazione di un'area a parcheggio di circa 800 mq (almeno 25 posti auto);- realizzazione di nuova connessione veicolare e pedonale,- riqualificazione della viabilità esistente.	
2.6.2	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso</p> <p>L'accesso avviene dalla via Monte Grappa</p> <p>Destinazioni d'uso: Attività principali: RES. Attività complementari: TER1, TER2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.</p>	
2.6.3	<p>Parametri generali</p> <p>La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 7.920,00 mq</p> <p>La capacità edificatoria (Utilizzazione territoriale – Ut) assegnata è di 2.000 mq di SL.</p> <p>Si applicano i seguenti parametri: H = 7,50 m (massimo due piani fuori terra) IC = 40% Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m De = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto di PA; come risultante dal planivolumetrico approvato per edifici all'interno del comparto e comunque mai min di 10 m tra le pareti finestrate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestrate. Ds = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (SSC) Va = 15% di SF</p>	
2.6.4	<p>Modalità di intervento</p> <p>L'ATU prevede una suddivisione in Unità minime di intervento (UMI) finalizzate a favorire la sua attuazione, le UMI:</p> <ol style="list-style-type: none">a) sono individuate nelle "Schede normative ATU" e sono vincolanti e non modificabili;b) le UMI costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005. <p>Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi:</p> <ol style="list-style-type: none">a) Prescrizioni di carattere urbanistico:<ul style="list-style-type: none">- localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi);- localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP).b) Prescrizioni di carattere ambientale:<ul style="list-style-type: none">- presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione;- connessioni ciclopedonali da garantire;- barriere arbustive;- filari alberati. <p>Sono considerate indicative le indicazioni dell'orientamento prevalente degli edifici. Le modifiche di mero carattere geometrico, dovute all'esatto dimensionamento delle aree U1 e U2, che non</p>	



	comportano modificazioni delle localizzazioni di cui sopra, dovute agli approfondimenti della progettazione attuativa, non costituiscono variante alle "Schede normative ATU".
2.6.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente: - Classe 3.a, 3.b.7 - Fattibilità con consistenti limitazioni; Pericolosità sismica vigente: - Z4b
2.6.6	Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione DA INSERIRE A SEGUITO DEL PARERE MOTIVATO VAS Ove ricorra il caso si intende qui richiamato l'art. 6.7 delle presenti norme relativo alle prescrizioni di risarcimento ecologico della REC. Le eventuali previsioni mitigative dovranno essere accompagnate da specifica relazione agronomica che individui le caratteristiche del sesto d'impianto e la definizione delle specie, privilegiando la continuità con le forme boschive autoctone esistenti.
2.6.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.13.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.6.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.14 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.6.9	Recinzioni Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - H. max = 200 cm - H. max zoccolatura cieca = 50 cm - Permeabilità visiva ovvero non sono ammessi prefabbricati in cemento o laterocemento; in ogni caso il rapporto di permeabilità visiva deve essere non inferiore al 75% della superficie.

