

Comune di Gandosso  
Provincia di Bergamo

**p g t**

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

Sindaco:  
Alberto Maffi

Vice Sindaco  
Manuel Belotti  
Riqualificazione urbana

Consigliere Delegato  
Cultura e Valorizzazione  
del Territorio, Ambiente  
Elide Micheli

Responsabile Ufficio  
Tecnico e Urbanistica  
rag. Gianpietro Maffi  
Tecnico referente:  
Geom. Chiara Lozza

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**

02	FEB 2023	681_21_GPR	FA-RP	FA	FA
01	DIC 2022	681_21_GPR	FA-RP	FA	FA
Rev.	Data	Codice	Redatto	Verificato	Approvato

## Indice

<b>TITOLO 1</b>	<b>NORME COMUNI – FINALITA’ DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE.....</b>	<b>5</b>
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
<b>TITOLO 2</b>	<b>DP – CRITERI DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE .....</b>	<b>13</b>
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 “Romagnoli”.....	18
2.6	ATR-2 denominato “Fanti”.....	20
2.7	ATR-3 denominato “Prato Lungo”.....	22
2.8	ATP-4 denominato “Tolari”.....	24
<b>TITOLO 3</b>	<b>PR – GESTIONE ASSETTO FUNZIONALE E PAESAGGISTICO, NORME SETTORIALI.....</b>	<b>27</b>
3.1	Intervento edilizio diretto.....	29
3.2	Permesso di costruire convenzionato (PPC).....	29
3.3	Intervento indiretto mediante strumenti urbanistici unitari - Piani attuativi.....	29
3.4	Strumenti di programmazione negoziata – Programmi Integrati di Intervento.....	30
3.5	Salvaguardia delle procedure urbanistiche in itinere.....	31
3.6	Destinazioni d’uso.....	32
3.7	Classificazione delle destinazioni d’uso.....	33
3.8	Definizioni relative alla disciplina per il settore del commercio.....	35
3.9	Parcheggi privati pertinenziali.....	35
3.10	Mutamenti di destinazione d’uso: dotazioni pubbliche.....	37
3.11	Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi.....	38
3.12	Gestione e tutela del paesaggio.....	39
3.13	Esame paesistico dei progetti e autorizzazione paesaggistica.....	41
3.14	Indirizzi per la gestione e tutela dell’ambiente.....	43
3.15	Fasce di rispetto.....	44
3.16	Aree a rischio archeologico.....	46
3.17	Sottotetti.....	46
<b>TITOLO 4</b>	<b>PR – GESTIONE DEGLI AMBITI CONSOLIDATI .....</b>	<b>47</b>
4.1	Definizione di assetto urbanistico generale.....	49
4.2	UP.1 - Unità di paesaggio “Gandosso Chiesa”.....	50
4.3	UP.2 - Unità di Paesaggio “Gandosso alto”.....	52
4.4	UP.3 - Unità di Paesaggio “Bossoletti”.....	54
4.5	UP.4 - Unità di Paesaggio “Fanti Romagnoli”.....	55
4.6	UP.5 - Unità di Paesaggio “Cressa”.....	56
4.7	UP.6 - Unità di Paesaggio “Dossone”.....	57
4.8	UP.7 - Unità di Paesaggio “Celatica Tolari”.....	59
<b>TITOLO 5</b>	<b>PR – GESTIONE DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO.....</b>	<b>63</b>
5.1	Aree di elevata naturalità ex art. 17 PPR (UP 8).....	65
5.2	Aree boschive (UP 9).....	66
5.3	Aree Agricole Strategiche - AAS (UP 10).....	67
5.4	Aree agricole (UP11).....	70
<b>TITOLO 6</b>	<b>PS – GESTIONE DELLA CITTA’ PUBBLICA .....</b>	<b>77</b>
6.1	Politiche del Piano dei Servizi (PS).....	79
6.2	Urbanizzazioni primarie.....	79
6.3	Urbanizzazioni secondarie.....	80

6.4	Parcheggi pubblici .....	80
6.5	Dotazioni pubbliche e di uso pubblico .....	81
6.6	Definizione delle dotazioni pubbliche minime.....	83
6.7	Rete ecologica.....	84
6.8	Monetizzazione.....	84
6.9	Oneri secondari compensativi e di qualità.....	85
6.10	Aree di compensazione.....	85
6.11	Usi provvisori delle aree destinate a DOP.....	86
6.12	Definizioni relative alla rete stradale.....	86
6.13	Classificazione della rete stradale.....	87
6.14	Moderazione del traffico e isole ambientali .....	89
6.15	Piste ciclabili e percorsi pedonali.....	90
6.16	Coordinamento con il piano triennale delle opere pubbliche .....	91
<b>TITOLO 7</b>	<b>PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE.....</b>	<b>93</b>
7.1	Piano delle attrezzature religiose .....	95
<b>TITOLO 8</b>	<b>DEFINIZIONI .....</b>	<b>97</b>
8.1	Superficie territoriale (mq) .....	99
8.2	Superficie fondiaria (mq).....	99
8.3	Indice di edificabilità territoriale: (mc/mq di St).....	99
8.4	Indice di utilizzazione territoriale: (mq/mq di St) .....	99
8.5	Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq di Sf) .....	99
8.6	Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq di Sf).....	100
8.7	Superficie permeabile e indice di permeabilità .....	100
8.8	Superficie coperta (mq).....	100
8.9	Superficie scoperta (mq).....	100
8.10	Indice di copertura (mq/mq) .....	100
8.11	Superficie totale .....	100
8.12	Superficie calpestabile (mq).....	101
8.13	Superficie lorda (mq).....	101
8.14	Superficie accessoria (mq) .....	101
8.15	Superficie utile (mq) .....	102
8.16	Volume (mc) o Volume urbanistico .....	102
8.17	Altezza massima (m).....	102
8.18	Volume tecnico (mc) .....	103
8.19	Sagoma.....	103
8.20	Distanze minime (m) .....	103
8.21	Piano o locale seminterrato.....	104
8.22	Terreno determinante.....	104
8.23	Balcone.....	104
8.24	Loggia/loggiato .....	105
8.25	Terrazza.....	105
8.26	Tettoia, portico, pensilina .....	105
8.27	Rustico.....	105
8.28	Dotazioni territoriali o dotazioni pubbliche .....	106
8.29	Aree di pertinenza (mq) .....	106
8.30	Aree di perequazione .....	106
8.31	Verde alberato (mq) .....	107
8.32	Parcheggi (mq).....	107
8.33	Parcheggi pertinenziali (mq).....	107
8.34	Definizione degli interventi edilizi .....	107
8.35	Polizia idraulica .....	107
8.36	Reticolo idrico principale e idrico minore .....	108
8.37	Fasce di rispetto del reticolo idrico .....	108
8.38	Pericolosità .....	108
8.39	Fattibilità geologica .....	108
8.40	Pericolosità sismica locale.....	108
<b>TITOLO 9</b>	<b>ALLEGATI .....</b>	<b>109</b>

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





Titolo 1	FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	<b>1.1 Obiettivi e contenuti del PGT</b>

1.1.1	<p>Il PGT di Gandosso 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"><li>- il contenimento del consumo di suolo e la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni;</li><li>- la salvaguardia della memoria storica della comunità locale attraverso la tutela del patrimonio storico, artistico ed ambientale, nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo;</li><li>- la valorizzazione dei paesaggi rurali e delle bellezze paesaggistiche del territorio comunale;</li><li>- lo sviluppo di una visione intercomunale condivisa.</li></ul> <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 è in sintonia con un approccio sostenibile attraverso l'impegno a ridurre e razionalizzare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'erosione e la compromissione dei suoli, attraverso una rigorosa integrazione con lo Studio geologico;</li><li>- l'inquinamento acustico nel rispetto dei limiti fissati dal Piano di zonizzazione acustica ai sensi della L.447/95 e della LR 13/2001;</li><li>- l'inquinamento atmosferico, attraverso politiche di efficienza e risparmio energetico e l'incentivazione della mobilità sostenibile;</li></ul> <p>e inoltre, coordinandosi con i piani di settore, limitare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la produzione dei rifiuti solidi urbani in base agli obiettivi della normativa nazionale, regionale e provinciale;</li><li>- 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.</li></ul>
-------	--

Titolo 1	FINALITA DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	<b>1.2 Ambito di applicazione</b>

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"><li>a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;</li><li>b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;</li><li>c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.</li></ul> <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	<p>Le presenti norme sono costituite da tre (3) parti coordinate, ma formalmente indipendenti e separatamente modificabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (Titolo 2) Criteri e norme del DP, per gli interventi negli ambiti di trasformazione urbanistica e rigenerazione urbana;</li> <li>- (Titoli 3, 4, 5) Norme del PR, per gli interventi nel tessuto urbano consolidato e nelle aree agricole;</li> <li>- (Titolo 6) Norme del PS, per l'attuazione e la realizzazione delle dotazioni pubbliche;</li> <li>- (Titolo 7) piano delle attrezzature religiose</li> </ul> <p>nonché i Titoli 1 e 8 con le norme generali e definizioni comuni al DP, PR e PS.</p>
-------	---

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

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





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"><li>1) Disposizioni contenute nel PR, in ragione del loro valore conformativo generale;</li><li>2) Disposizioni contenute nel PS, in ragione della loro preminente finalità pubblica;</li><li>3) Disposizioni contenute nel DP; le norme del DP sono comunque prevalenti negli ATU.</li></ol> <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
	<b>1.4 Quadro ricognitivo e quadro conoscitivo</b>

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"><li>- l'indagine sul sistema socio-economico locale;</li><li>- 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.);</li><li>- 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;</li><li>- la raccolta di istanze e proposte provenienti dai cittadini, singoli od in forma associata.</li></ul> <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: Edifici isolati in ambito agricolo: schede di rilievo e di progetto Centri storici: schede di rilevamento e di intervento - fotodocumentazione</p>

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

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 Gandosso.</p>
1.5.2	<p>Il monitoraggio del PGT assume i seguenti indicatori prioritari funzionali a monitorare gli impatti e l'efficacia delle azioni di piano.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- n. pratiche edilizie presentate e concluse positivamente in UP del tessuto consolidato;</li><li>- SL con destinazione residenziale in AT;</li><li>- SL con destinazione non residenziale in AT;</li><li>- SL di nuova formazione mediante PdC/SCIA;</li><li>- St complessiva consumata per l'attuazione del PGT;</li><li>- variazione % del verde urbano procapite;</li><li>- variazione % sviluppo itinerari ciclabili.</li></ul>



Titolo 1	FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	<b>1.6 Comunicazione, condivisione, progettazione</b>
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"><li>- comunicazione;</li><li>- condivisione;</li><li>- progettazione.</li></ul> <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 adeguate, 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>Per le seguenti tipologie di intervento l'obiettivo è promuovere il massimo della comunicazione e del coinvolgimento:</p> <p>a) Interventi significativi. Si intendono gli interventi su edifici o complessi di edifici di rilevanza storica e funzionale.</p> <p>b) Piani attuativi. Per i piani attuativi o varianti con SL superiore a 2.000 mq;</p> <p>ciò mediante la consegna di "elaborati di comunicazione" in formato digitale, ai fini della pubblicazione sul sito web del Comune per un periodo di almeno 30 giorni, di</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- N. 1 relazione che illustra i caratteri, le dimensioni, le coerenze con la struttura del piano, per un min. 4000 caratteri;</li><li>- n. 1 Immagine o più (prospettiva o altra veduta per una valutazione da parte di non esperti).</li></ul>
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>Fase di presentazione del progetto di intervento. Consegna in formato digitale, per la pubblicazione, per un periodo di 30 giorni, presso la "finestra virtuale" e lo Sportello della partecipazione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- N. 1 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;</li><li>- n. 1 immagine o più (prospettiva o altra veduta predisposte per una valutazione da parte di non esperti), anche riguardanti soluzioni alternative.</li></ul>



Titolo 1	FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	<b>1.7 SIT: sistema informativo territoriale comunale</b>
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 Gandosso 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>



DOCUMENTO DI PIANO

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





Titolo 2	DOCUMENTO DI PIANO – CRITERI DI ATTUAZIONE
	<b>2.1 Contenuto, finalità e durata del DP</b>
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"> <li>- prescrizioni e indirizzi per l’attuazione degli interventi all’interno degli Ambiti di Rigenerazione;</li> <li>- 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.</li> </ul>
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"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>
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"> <li>- definire gli interventi per la realizzazione e qualificazione delle reti infrastrutturali comunali, in particolare dell’accessibilità;</li> <li>- definire le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nell’ambito del tessuto urbano consolidato;</li> <li>- determinare la quota di aree per servizi e spazi pubblici (Dotazioni pubbliche minime - DOP) da cedere al Comune;</li> <li>- definire gli interventi per la costruzione del sistema dell’istruzione comunale;</li> <li>- definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale;</li> <li>- individuare le eventuali aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione;</li> <li>- recepire le aree per servizi e infrastrutture individuate all’interno degli ambiti di trasformazione.</li> </ul>
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"> <li>- classificare le destinazioni d’uso;</li> <li>- definire gli indici e i parametri urbanistici generali del territorio comunale;</li> <li>- recepire i contenuti paesistico ambientali ovvero le indicazioni contenute nella tavola DP.05 “<i>Carta della sensibilità paesistica</i>”;</li> <li>- dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del centro storico.</li> </ul> <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	
	<b>2.2 Compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica</b>	

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	
	<b>2.3 Rigenerazione urbana e territoriale</b>	

2.3.1	Il DP non individua specifici ambiti della rigenerazione urbana e territoriale ai sensi del comma e) quinquies dell'articolo 8-bis della LR12/2005, poiché nel TUC del Comune di Gandosso non si individuano aree con caratteristiche tali da costituire veri e propri ambiti di rigenerazione urbana ai sensi della LR 31/2014, art. 8, comma 2, lettera e-quinquies).
2.3.2	Ai sensi dell'art. 8-bis LR12/2005 l'Operatore privato 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 2-quater 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	Nelle eventuali aree di rigenerazione 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
	<b>2.4 Unità Minime di Intervento (UMI)</b>

2.4.1	Le " <i>Schede normative ATU</i> " 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 uno Atto convenzionale o unilaterale d'obbligo nel quale i Proprietari sottoscrivono l'impegno a rispettare l'assetto delle U1 e U2 individuato dalla "<i>Scheda normativa</i>" 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 " <i>disegno unitario d'ambito</i> ", 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 " <i>Schede normative ATU</i> ".



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	<b>2.5 ATR-1 denominato "Romagnoli"</b>	<b>ATR-1</b>
2.5.1	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione</p> <p>L'ambito di nuova identificazione si colloca sulla via Romagnoli sul margine nord del nucleo di Fanti e si pone in stretta relazione alle previsioni infrastrutturali di ricucitura della rete stradale primaria.</p> <p>Si tratta di un'area di circa 5.000 mq attualmente destinati ad area agricola.</p> <p>Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione di un'area attrezzata a parcheggi di circa 500 mq;</li><li>- realizzazione di parti di viabilità comunale;</li><li>- riqualificazione ambientale e fruitiva del reticolo minore.</li></ul>	
2.5.2	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso</p> <p>L'accesso avviene dalla via Romagnoli e, in relazione alla progressiva attuazione, dalla nuova strada di PGT.</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: - Superficie territoriale ambito (St): 5.242,00 mq</p> <p>La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) It-base è di 0,15 mq/mq di St. Alla St si applica un indice aggiuntivo premiale di 0,15 mq/mq di St, qualora si rispettino i criteri di cui al successivo 2.5.4.</p> <p>Si applicano i seguenti parametri: H = 7,50 m 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>Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, nelle seguenti azioni (condizioni per l'utilizzazione della capacità edificatoria aggiuntiva):</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a) realizzazione di un'area attrezzata a parcheggi non inferiore a 500 mq;</li><li>b) realizzazione di parti di viabilità comunale in modo commisurato all'entità dell'intervento e funzionale alle urbanizzazioni;</li><li>c) realizzazione di verde comunale e riqualificazione ambientale e fruitiva del reticolo minore.</li></ol> <p>Detti diritti sono utilizzabili una tantum e in prima applicazione.</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"><li>a) esse sono individuate mediante accordo preliminare ovvero atto unilaterale d'obbligo trascritto, stipulato dai medesimi proprietari in prima attuazione dell'ATR;</li><li>b) le UMI costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005.</li></ol> <p>Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi:</p>	



	<p>a) Prescrizioni di carattere urbanistico: b) localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); c) localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). d) Prescrizioni di carattere ambientale: e) presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; f) connessioni ciclopedonali da garantire; g) barriere arbustive; h) filari alberati.</p> <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 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 Classe di fattibilità vigente: - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni; Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni; Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni Pericolosità sismica vigente: -</p>
2.5.6	<p>Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione</p> <p><b>DA INSERIRE A SEGUITO DI PARERE MOTIVATO VAS</b></p> <p><b>Ove ricorra il caso si intende qui richiamato l'art. 6.8 delle presenti norme relativo alle prescrizioni di risarcimento ecologico della REC.</b></p>
2.5.7	<p>Facoltà e obblighi dei proprietari La facoltà di avvalersi degli indici aggiuntivi è attribuita ai proprietari delle aree comprese nell'ambito di trasformazione urbanistica (ATU). In mancanza di tale avvalimento in sede di convenzione ovvero al momento in cui viene a cessare il "regime potenziale" transitorio delle indicazioni del DP, decadono le quote incentivanti.</p>
2.5.8	<p>Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.14.4 del Titolo 6 delle presenti norme.</p>
2.5.9	<p>Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.13 del Titolo 3 delle presenti Norme.</p>
2.5.10	<p>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</p>



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	<b>2.6 ATR-2 denominato "Fanti"</b>	<b>ATR-2</b>
2.6.1	<p>L'ambito ridefinisce il vigente ATR6 di cui sono stati rivisti gli obiettivi della pianificazione. Si tratta di un'area di circa 4000 mq al margine sud del nucleo abitato e in fregio alla SP82; l'area è già destinata dal PGT vigente ad un ambito di espansione residenziale.</p> <p>Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione di un'area attrezzata a parcheggi di circa 500 mq;</li><li>- realizzazione di opere di riqualificazione ambientale e realizzazione di strutture fruitive per tutto il territorio;</li><li>- realizzazione di percorsi ciclopedonali.</li></ul>	
2.6.2	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accesso avviene dalla via Romagnoli.</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 La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 3.883,00 mq</p> <p>La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) It-base è di 0,15 mq/mq di St. Alla St si applica un indice aggiuntivo premiale di 0,15 mq/mq di St, qualora si rispettino i criteri di cui al successivo 2.6.4.</p> <p>Si applicano i seguenti parametri: H = 7,50 m 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 Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, nelle seguenti azioni (condizioni per l'utilizzazione della capacità edificatoria aggiuntiva):</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a) realizzazione di un'area attrezzata a parcheggi di circa 500 mq;</li><li>b) realizzazione di opere di riqualificazione ambientale e realizzazione di strutture fruitive per tutto il territorio;</li><li>c) realizzazione di percorsi ciclopedonali.</li></ol> <p>Detti diritti sono utilizzabili una tantum e in prima applicazione.</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"><li>a) Esse sono individuate mediante accordo preliminare ovvero atto unilaterale d'obbligo trascritto, stipulato dai medesimi proprietari in prima attuazione dell'ATR;</li><li>b) le UMI costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005.</li></ol> <p>Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi:</p>	



	<p>a) Prescrizioni di carattere urbanistico: b) localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); c) localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). d) Prescrizioni di carattere ambientale: e) presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; f) connessioni ciclopedonali da garantire; g) barriere arbustive; h) filari alberati.</p> <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 comportano modificazioni delle localizzazioni di cui sopra, dovute agli approfondimenti della progettazione attuativa, non costituiscono variante alle "Schede normative ATU".</p>
2.6.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente: - Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni Pericolosità sismica vigente: -
2.6.6	Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione <b>DA INSERIRE A SEGUITO DI PARERE MOTIVATO VAS</b> <b>Ove ricorra il caso si intende qui richiamato l'art. 6.8 delle presenti norme relativo alle prescrizioni di risarcimento ecologico della REC.</b>
2.6.7	Facoltà e obblighi dei proprietari La facoltà di avvalersi degli indici aggiuntivi è attribuita ai proprietari delle aree comprese nell'ambito di trasformazione urbanistica (ATU). In mancanza di tale avvalimento in sede di convenzione ovvero al momento in cui viene a cessare il "regime potenziale" transitorio delle indicazioni del DP, decadono le quote incentivanti.
2.6.8	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.14.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.6.9	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.13 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.6.10	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



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	<b>2.7 ATR-3 denominato "Prato Lungo"</b>	<b>ATR-3</b>
2.7.1	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione</p> <p>L'ambito ridefinisce il vigente ATR1 di cui sono stati rivisti gli obiettivi della pianificazione. Si tratta di un'area di circa 12 mila mq al margine del nucleo abitato, da tempo destinata ad un ambito di espansione residenziale la cui complessità normativa ne ha scoraggiato la realizzazione. Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di viabilità comunale di accesso al Centro sportivo;</li> <li>- realizzazione di un'area di mitigazione ambientale in fregio al reticolo minore;</li> <li>- realizzazione di percorsi ciclopedonali.</li> </ul>	
2.7.2	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso</p> <p>L'accesso avviene da via Tolari e dalla nuova via di pano.</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>	
2.7.3	<p>Parametri generali</p> <p>La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 12.057,00 mq</p> <p>La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) It-base è di 0,05 mq/mq di St. Alla St si applica un indice aggiuntivo premiale di 0,10 mq/mq di St, qualora si rispettino i criteri di cui al successivo 2.6.4.</p> <p>Si applicano i seguenti parametri: H = 10,50 m 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>	
2.7.4	<p>Modalità di intervento</p> <p>Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, nelle seguenti azioni (condizioni per l'utilizzazione della capacità edificatoria aggiuntiva):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) realizzazione di viabilità comunale di accesso al Centro sportivo;</li> <li>b) realizzazione di un'area di mitigazione ambientale in fregio al reticolo minore;</li> <li>c) realizzazione di percorsi ciclopedonali.</li> </ol> <p>Detti diritti sono utilizzabili una tantum e in prima applicazione.</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"> <li>a) esse sono individuate mediante accordo preliminare ovvero atto unilaterale d'obbligo trascritto, stipulato dai medesimi proprietari in prima attuazione dell'ATR;</li> <li>b) le UMI costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005.</li> </ol> <p>Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Prescrizioni di carattere urbanistico:</li> </ol>	



	<p>b) localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); c) localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). d) Prescrizioni di carattere ambientale: e) presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; f) connessioni ciclopedonali da garantire; g) barriere arbustive; h) filari alberati.</p> <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 comportano modificazioni delle localizzazioni di cui sopra, dovute agli approfondimenti della progettazione attuativa, non costituiscono variante alle "Schede normative ATU".</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>
2.7.5	<p>Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente: - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni; Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni Pericolosità sismica vigente: ... - Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e fluvio-glaciali granulari e coesivi</p>
2.7.6	<p>Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione</p> <p><b>DA INSERIRE A SEGUITO DI PARERE MOTIVATO VAS</b></p> <p><b>Ove ricorra il caso si intende qui richiamato l'art. 6.8 delle presenti norme relativo alle prescrizioni di risarcimento ecologico della REC.</b></p>
2.7.7	<p>Facoltà e obblighi dei proprietari La facoltà di avvalersi degli indici aggiuntivi è attribuita ai proprietari delle aree comprese nell'ambito di trasformazione urbanistica (ATU). In mancanza di tale avalimento in sede di convenzione ovvero al momento in cui viene a cessare il "regime potenziale" transitorio delle indicazioni del DP, decadono le quote incentivanti.</p>
2.7.8	<p>Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.14.4 del Titolo 6 delle presenti norme.</p>
2.7.9	<p>Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.13 del Titolo 3 delle presenti Norme.</p>
2.7.10	<p>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</p>



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	<b>2.8 ATP-4 denominato "Tolari"</b>	ATP-4
2.8.1	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione L'ambito è adiacente al comparto produttivo esistente, posto al confine comunale sud, in posizione rilevante per la razionalizzazione dello stabilimento e per il miglioramento della sua accessibilità. Si tratta di un'area di circa 12 mila mq, destinata dal PGT vigente a "Ambiti di verde periurbano", Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione di un'opera di riqualificazione ambientale del reticolo minore;</li><li>- realizzazione di dotazioni pubbliche aggiuntive.</li><li>- realizzazione di percorsi ciclopedonali.</li></ul>	
2.8.2	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accesso avviene direttamente dalla SP82.</p> <p>Destinazioni d'uso: Attività principali: IND con specifica limitazione alle attività di magazzino collegate alle attività produttive esistenti, TER1, TER2, TER3. Attività complementari: RES_PER e ART, VIC in proporzione non superiore al 25% della SL, nonché DOP Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma. Non sono ammissibili le attività comportanti rischio di incidente rilevante, secondo i principi generali di cui all'art. 3.13.3 delle presenti norme.</p>	
2.8.3	<p>Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 12.171,00 mq</p> <p>La capacità edificatoria di base è fissata dall'indice fondiario di 0,25 mq/mq di St. Alla St si applica un indice aggiuntivo premiale di 0,25 mq/mq di St, qualora si rispettino i criteri di cui al successivo 2.6.4.</p> <p>H = 10,50 ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti speciali Rc = 70% Va = 15% di Sf</p>	
2.8.4	<p>Modalità di intervento Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, con le seguenti criteri/condizioni:</p> <p>A) ambiente esterno</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sistemi di illuminazione esterna ad elevata efficienza;</li><li>- assolvimento del 100% fabbisogno energetico per illuminazione esterna mediante fonti rinnovabili;</li></ul> <p>B) involucro edilizio</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'adozione di cappotti verdi/sistemi schermanti innovativi e/o l'utilizzo in copertura di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare o tecnologie di climatizzazione passiva (tetto verde/free cooling, ...);</li><li>- riduzione del consumo energetico attraverso il raggiungimento di un indice di prestazione energetica globale (E<sub>pgl,tot</sub>) ridotto del 40% rispetto ai limiti imposti dalla normativa nazionale o comunque un consumo energetico garantito da fonti rinnovabili per almeno il 55%;</li></ul> <p>Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi:</p> <p>a) Prescrizioni di carattere urbanistico:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi);</li><li>- localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP);</li><li>- connessioni ciclopedonali da garantire.</li></ul> <p>b) Prescrizioni di carattere ambientale:</p>	





	<ul style="list-style-type: none"><li>- presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione;</li><li>- barriere arbustive;</li><li>- filari alberati.</li></ul> <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> <p>Le 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> <p>In assenza di pianificazione attuativa saranno consentite soltanto le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché interventi derivanti da adeguamenti di natura igienico-sanitaria.</p>
2.8.5	Componente geologica e sismica <ul style="list-style-type: none"><li>- Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni; Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni</li></ul> Pericolosità sismica vigente: ... <ul style="list-style-type: none"><li>- Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali granulari e coesivi;</li><li>- Z5 - Zona di contatto stratigrafico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse.</li></ul>
2.8.6	Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione <b>DA INSERIRE A SEGUITO DI PARERE MOTIVATO VAS</b> <b>Ove ricorra il caso si intende qui richiamato l'art. 6.8 delle presenti norme relativo alle prescrizioni di risarcimento ecologico della REC.</b>
2.8.7	Facoltà e obblighi dei proprietari La facoltà di avvalersi degli indici aggiuntivi è attribuita ai proprietari delle aree comprese nell'ambito di trasformazione urbanistica (ATU). In mancanza di tale avvalimento in sede di convenzione ovvero al momento in cui viene a cessare il "regime potenziale" transitorio delle indicazioni del DP, decadono le quote incentivanti.
2.8.8	Viabilità/Parcheeggi Si rimanda all'art. 6.14.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.8.9	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.13 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.8.10	Recinzioni Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"><li>- H. max = 200 cm</li><li>- H. max zoccolatura cieca = 50 cm</li><li>- Permeabilità visiva</li></ul>

