



COMUNE di BERLINGO
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 70 del 20 DICEMBRE 2010

“Documento di Piano”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**modificate a seguito delle prescrizioni contenute nel parere di compatibilità
con il P.T.C.P. e dell'accoglimento delle osservazioni**

GRUPPO DI LAVORO

- | | |
|------------------------------------|---|
| - Dott. Arch. Pierfranco Rossetti | (aspetti territoriali e urbanistici) - coordinatore |
| - Angelo Straolzini & Partners Srl | (aspetti socio-economici) |
| - Dott. Ing. Vincenzo Bonometti | (aspetti della mobilità) |
| - Dott. Geol. Marco Carraro | (aspetti geologici idrogeologici e sismici) |
| - Dott. Agr. Francesca Oggionni | (Valutazione Ambientale Strategica) |

maggio 2010-dicembre 2010

Capo 1 - Disposizioni preliminari

Titolo 1 - Principi e norme generali

Art. 1 - Principi

Le presenti norme regolano il Governo del Territorio del comune di Berlingo nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio di Berlingo. In particolare il Piano di Governo del Territorio del comune di Berlingo ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di massima riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri negli ambiti di trasformazione ispirata a principi di equità, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli,
- c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni, perseguita attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse,
- d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione e la valorizzazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni, nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

Art. 2 - Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è un atto unitario ed organico costituito da tre componenti principali: dal Documento di piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Le previsioni del presente Documento di piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, come precisato dall'art. 8 comma 3 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Art. 3 - Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti da osservarsi nelle trasformazioni del territorio, mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto istruttorio e

ricognitivo per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

I contenuti prescrittivi delle norme del P.G.T., in caso di contrasto, prevalgono sulle indicazioni contenute negli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sui contenuti ricavabili dagli elaborati grafici di minor dettaglio.

Art. 4 - Elaborati del Documento di Piano

I seguenti elaborati, ai sensi dell'art. 3, costituiscono il Documento di Piano:

Elaborati conoscitivi:

Tav. 1	Estratto del mosaico dei Piani vigenti
Tav. 1.a	Inquadramento territoriale paesistico (estratto P.T.C.P.)
Tav. 7	Dimensionamento del Piano Decennale strategico - Quinquennale operativo
Tav. 8	Consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno art. 141 del P.T.C.P. Decennale strategico - Quinquennale operativo

Elaborati prescrittivi:

	Relazione
	Norme tecniche di attuazione
Tav. 2	Quadro strategico (Visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche)
Tav. 3	Previsioni di Piano (Ambiti di trasformazione)
Tav. 4	Carta condivisa del paesaggio (Beni costitutivi del paesaggio)
Tav. 4.a	Reti ecologiche
Tav. 5	Classi di sensibilità
Tav. 6	Vincoli e limitazioni
All.	Sistema della mobilità – Relazione tecnica – Tavole
All.	Componente geologica, idrogeologica e sismica Relazione illustrativa – Norme geologiche di piano - Tavole

Art. 5 - Indicatori per la valutazione ambientale del P.G.T.

Vedi V.A.S.

Art. 6 - Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.

1) Indicatori di monitoraggio ambientale delle Azioni urbanistiche di piano

Vedi V.A.S.

2) Indicatori di Monitoraggio delle Azioni Ambientali e della qualità dell'ambiente

Vedi V.A.S.

Art. 7 - Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi dell'art. 2 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

Il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole ed il Regolamento edilizio comunale definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.

In sede di attuazione del Documento di Piano, dovranno essere ottemperate le seguenti prescrizioni:

- vengano messe in atto le mitigazioni/compensazioni ambientali alle “azioni urbanistiche di piano” secondo le modalità previste dal Rapporto Ambientale così come formulate dal Rapporto Ambientale;
- vengano perseguiti gli “obiettivi ambientali” previsti dal Rapporto Ambientale, con le modalità attuative previste dal Rapporto Ambientale,
- vengano monitorati gli effetti ambientali delle azioni di piano nonché l'efficacia/efficienza delle mitigazioni ambientali, secondo le modalità previste dal Rapporto Ambientale “Indicatori e monitoraggi”.

Capo 2 - Strumenti del Piano di Governo del Territorio

Titolo 1 - Documento di piano

Art. 8 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. nella seguente tabella:

Piano strategico decennale

Abitanti residenti aggiuntivi insediabili effettivi	n. 409
Abitanti residenti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. 715
Abitanti non residenti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. ---
Slp e volume teorico per abitante (stanza)	33,33 mq/ab.= 100 mc/ab.
Slp residenziale per residenti aggiuntiva massima totale	mq. 17.998
Slp residenziale per non residenti aggiuntiva massima totale	mq. ---
Slp per le attività commerciali aggiuntiva massima totale	mq. 495
Superficie coperta per le attività produttive e commerciali-terziarie massima totale	mq. 35.600
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico = stanza	mq/ab. 26,5 (stanza)
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva secondaria insediata	20 mq/100 mq. Slp
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva terziaria e commerciale insediata	100 mq/100 mq. Slp 150 mq/100 mq. Slp

Piano operativo quinquennale di validità del DdP

Abitanti residenti aggiuntivi insediabili effettivi	n. 276
Abitanti residenti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. 483
Abitanti non residenti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. ---
Slp e volume teorico per abitante (stanza)	33,33 mq/ab.= 100 mc/ab.
Slp residenziale per residenti aggiuntiva massima totale	mq. 10.273
Slp residenziale per non residenti aggiuntiva massima totale	mq. ---
Slp per le attività commerciali aggiuntiva massima totale	mq. 495
Superficie coperta per le attività produttive e commerciali-terziarie massima totale	mq. 23.100
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico = stanza	mq/ab. 26,5 (stanza)
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva secondaria insediata	20 mq/100 mq. Slp
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva terziaria e commerciale insediata	100 mq/100 mq. Slp 150 mq/100 mq. Slp

Titolo 2 - Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole

Art. 9 - Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi persegue i seguenti obiettivi attraverso prescrizioni cogenti :

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi,
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre il Piano dei Servizi:

- a. individua un insieme di aree necessarie a dotare il Comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale nella misura minima indicata all'art. 8: 26,5 mq/abitante teorico (stanza), intendendo 1 abitante teorico = mq. 33,33 di SIp, = 1 stanza,
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui agli articoli 3 e 4.

Art. 10 - Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi attraverso prescrizioni cogenti :

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione e di completamento della zona urbanizzata esistente,
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali

Inoltre il Piano delle regole:

- a. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art.8,
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui agli articoli 3 e 4.

Capo 3 - Ambiti di possibile trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Titolo 1 - Disciplina generale

Art. 11 - Individuazione degli Ambiti di possibile trasformazione

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui agli articoli 3 e 4, gli ambiti di possibile trasformazione soggetti al presente capo, classificandoli ai sensi dell'art. 15.

Art. 12 - Perequazione e incentivazione urbanistica

La perequazione urbanistica mira a superare almeno parzialmente l'intrinseca discriminatorietà della pianificazione nonché ad incentivare l'adesione spontanea dei proprietari privati alle dinamiche di attuazione delle previsioni del P.G.T.

Sulla base dei criteri definiti al presente Capo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono equamente tra tutti i proprietari degli immobili inclusi entro gli ambiti di trasformazione interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri correlati al reperimento della necessaria

dotazione di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un indice territoriale di edificabilità omogeneo, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della superficie lorda di pavimento o della superficie coperta complessiva di cui all'art. 8, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente capo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere al Comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture o da lasciare inedificate siccome destinate a bosco o a fasce di rispetto. Per effetto della perequazione urbanistica, entro il perimetro dell'ambito di trasformazione e dei suoi comparti funzionali resta ferma la distinzione (strutturale) fra aree edificabili ed aree destinate ai servizi, ma il confine che le separa non incide in senso economico-patrimoniale sulle posizioni dei rispettivi proprietari e dunque non li discrimina.

Se entro il medesimo ambito di possibile trasformazione in sede di pianificazione attuativa siano perimetrati più comparti funzionali, per essi si applicherà un eguale indice territoriale di edificabilità, fatta salva l'eventuale motivata introduzione entro ciascun piano attuativo di un indice aggiuntivo di incentivazione correlato al conseguimento di rilevanti interessi pubblici di riqualificazione urbana, di recupero di aree degradate, di salvaguardia e valorizzazione di immobili di interesse storico-artistico, di risparmio energetico e di promozione dell'edilizia bioclimatica, ai sensi dell'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Art. 13 - Indice di zona di pertinenza

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione urbanistica negli ambiti di possibile trasformazione e riqualificazione, viene attribuito un indice territoriale principalmente in base alla situazione orografica delle aree.

Art. 14 - Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di possibile trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi, anche attraverso più comparti funzionali, entro gli Ambiti di possibile trasformazione e le modalità di perequazione e compensazione
- l'obbligo di allegare alle istanze di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente capo nonché alle schede del capo 6
- la puntuale individuazione delle aree che costituiscono la superficie territoriale entro gli Ambiti di possibile trasformazione
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede di cui al capo 6 e l'eventuale monetizzazione, ove richiesta.

Nei piani attuativi, al fine della salvaguardia paesaggistica dei luoghi, è importante evitare lo stravolgimento della suddivisione del particellato così come si è configurato storicamente, che si rileva anche per la presenza di argini, zone boscate,

canalizzazioni. Peraltro, se tale trama viene mantenuta salvata o valorizzata, la realizzazione dei nuovi volumi può avvenire all'interno dei singoli lotti, salvaguardando così il disegno territoriale complessivo.

Le opere di mitigazione e compensazione devono essere sempre previste in fase di programmazione e progettazione generale, rimanendo ai singoli progetti architettonici ed alla fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie la puntuale esecuzione delle stesse.

Si precisa che alle disposizioni paesistiche ambientali, individuate negli allegati del Documento di Piano, vengono applicate le disposizioni relative alla tutela contenute nel P.T.C.P. con adeguamento alla realtà territoriale del Comune.

Tutti i progetti di opere, da realizzare esternamente alle zone soggette a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dallo studio paesaggistico del P.G.T.

I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 7/11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio con riferimento alla realtà del Comune di cui all'allegato I alle NTA "Il sistema del Paesaggio e dei Beni Storici" del PTCP della Provincia di Brescia che qui si intende comunque integralmente trascritto.

Non sono soggetti ad esame paesistico gli interventi ricadenti nella classe di sensibilità 2, Bassa.

Per la salvaguardia idrologica e sismica si fa riferimento allo studio geologico.

La convenzione dei piani attuativi dovrà prevedere le cessioni e gli impegni indicati dall'art. 46 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

La convenzione, oltre alla eventuale "monetizzazione" di cui all'art. 46 comma 1 lettera a), potrà prevedere ai sensi della successiva disposizione di cui alla lettera b) del medesimo comma, in luogo della esecuzione diretta delle opere, il pagamento al Comune di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, tenuto conto delle dimensioni e caratteristiche dell'insediamento; per "opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo" debbono intendersi, ai fini dell'applicazione della disposizione da ultimo richiamata, non solo le opere strettamente necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, ma ogni opera di urbanizzazione, anche esterna al comparto, che consenta di meglio armonizzare il nuovo insediamento previsto nel piano attuativo con il contesto territoriale urbano, con il sistema della viabilità e dei servizi pubblici.

L'attuazione degli ambiti di possibile trasformazione è subordinata all'acquisizione di certificazione prodotta dall'ente gestore della pubblica rete fognaria e di depurazione, attestante che:

- in termini qualitativi e quantitativi nulla osta all'allacciamento e allo scarico alla pubblica rete fognaria degli scarichi indotti dall'intervento;
- la potenzialità degli impianti di depurazione a servizio della pubblica rete fognaria risulta idonea al recepimento e alla depurazione degli scarichi indotti dall'intervento.

Titolo 2 - Classificazione degli Ambiti di possibile trasformazione

Art. 15 - Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche, individua gli ambiti di possibile trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche. Il D.d.P. connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Le misurazioni della superficie territoriale relativa alle aree inserite nelle schede degli ambiti di possibile trasformazione sono da intendersi come indicative. Fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

Gli ambiti di possibile trasformazione sono classificati come segue:

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “A”

Obiettivi della trasformazione

- Ricucitura e completamento zona residenziale a sud dell’abitato.

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 6.650
- Indice territoriale SIp: da 0,20 mq/mq. a 0,30 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,50 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8.

- Altezza max: due piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non ceduti
- Realizzazione percorso ciclo-pedonale
- Formazione marciapiede
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell’intero comparto.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica: realizzazione percorso pedonale e piantumazione parcheggi – utilizzo nel verde privato di piantumazioni con specie autoctone
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate o quadrifamiliari con giardino
- In caso di mancata dismissione dell’allevamento limitrofo si dovranno prevedere adeguate distanze tra l’ambito residenziale e gli allevamenti zootecnici pre esistenti, inoltre si dovrà prevedere una mitigazione ambientale sul lato ovest a confine con il campo di calcio dell’oratorio; inoltre si rende opportuno prevedere per il verde privato una indicazione circa l’uso di specie autoctone per un ulteriore incremento della qualità ambientale del territorio.

- *Con lo studio di edificabilità del comparto, la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al nucleo in cui si individueranno strategie mirate alla determinazione di opportune condizioni di coerenza tra il contesto e il nuovo assetto insediativo del programma di espansione, tenendo in particolare considerazione, le peculiarità degli elementi e degli edifici presenti nell’intorno. Verranno individuati specifici approfondimenti finalizzati alla definizione delle opportune distanze rispetto all’edificato circostante (campo sportivo in lato ovest) ed alla valutazione di soluzioni di abbattimento degli effetti in modo tale da mitigare possibili situazioni di conflitto tra destinazioni funzionali diverse (in riferimento alle criticità individuate nell’analisi del sistema ambientale). Verranno in particolare evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:*
 - giusto rapporto tra il nucleo storico esistente ed il programma di espansione;
 - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d’arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.

Verranno individuate opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto finalizzate:

- al miglior inserimento paesistico dell'intervento ed alla definizione di soluzioni di mitigazione paesistico-ambientale tra destinazioni funzionali diverse (ambito residenziale – campo sportivo) da considerarsi integrative non sostitutive di puntuali accorgimenti risolutivi di specifiche tematiche ambientali;*
- alla ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno (lato sud) nell'obbiettivo di una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano. (direttiva Provincia)*

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 50% con ambito funzionale nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “B”

Obiettivi della trasformazione

- Compensazione per dismissione e demolizione immobili agricoli attigui al centro abitato

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 5.895
- Indice territoriale SIp: da 0,20 mq/mq. a 0,30 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,50 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8.

- Altezza max: due piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non ceduti
- Demolizione immobili agricoli attigui al centro abitato
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica: individuazione di verde privato piantumato con specie autoctone a confine con il centro abitato anche fuori ambito
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate o quadrifamiliari con giardino
- Si dovrà prevedere una mitigazione ambientale sui lati est e sud; si stabilisce la necessità della ripiantumazione con specie autoctone della fascia di rispetto prevista dalla scheda d'ambito.

- *Lo studio di edificabilità del comparto dovrà essere finalizzato alla soluzione di problematiche di natura paesistica, non dovrà in alcun modo implicare maggior consumo di suolo.*
Lo studio di edificabilità del comparto dovrà prevedere la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento esteso al contesto in cui si individueranno strategie mirate alla determinazione di opportune condizioni di coerenza tra il contesto e il nuovo assetto insediativo del programma di espansione, tenendo in particolare considerazione, le peculiarità degli elementi e degli edifici presenti nell'intorno, con particolare approfondimento circa l'impatto visivo dell'intervento della viabilità in rapporto all'eventuale occlusione visiva degli immobili storici limitrofi, verificare attentamente la percettibilità del manufatto progettato sia da valle sia da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'insediamento storico).
Verranno in particolare evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - giusto rapporto tra il nucleo storico esistente ed il programma di espansione;
 - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;

- *utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.*

Verranno individuate opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto finalizzate:

- *al miglior inserimento paesistico dell'intervento;*
 - *alla ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno nell'obiettivo di una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano.*
- (direttiva Provincia)

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 50% con ambito funzionale nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO “C”

Obiettivi della trasformazione

- Ampliamento viabilità della zona
- Completamento zona produttiva

Vocazioni funzionali

- Produttivo – commerciale-terziario nella misura massima del 30% della superficie coperta

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: mq. 50.000
- Superficie coperta: da 0,40 a 0,60 mq/mq. della S.T.
- Superficie lorda di pavimento da 0,60 a 0,80 mq/mq. della S.T.
- Superficie a standard minimi comunali: 10% della superficie territoriale di cui la metà da reperire nell’ambito per parcheggi

- Possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 150 di Slp per ogni attività

- Altezza opifici: massima mt. 10 misurata dalla quota del marciapiede pubblico o di uso pubblico e riferita all’intradosso della trave di copertura; nel caso di edifici con carroponete la quota di altezza massima è quella della via di corsa del carroponete stesso,

Criteri di negoziazione

- **applicazione oneri secondari di qualità:** realizzazione nuova scuola secondaria di primo grado per due sezioni e relativi servizi – realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore di opere di interesse pubblico anche a scomputo monetizzazione aree a standard non reperiti e oneri secondari.
- **realizzazione a carico del soggetto attuatore** delle opere di urbanizzazione del piano attuativo ivi compreso l’obbligo di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria del comparto previste dal P.G.T. e di quelle necessarie per allacciare lo stesso ai pubblici servizi.
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell’intero comparto.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica: individuazione fasce di rispetto e piantumazioni lungo la strada consortile posta a nord, piantumazione parcheggi e lungo la roggia esistente
- *“Per quanto riguarda la destinazione funzionale di commercio al dettaglio dell’ambito, le tipologie ammesse sono quelle indicate dall’art. 4 comma 1, lettera b) del D.Lgs. 31.3.98 n. 114, così come disciplinate dall’art. 14 del P.d.R. L’insediamento delle tipologie suddette non deve configurare l’ipotesi centro commerciale – GSV così come disciplinata dalla DGR 8/5054 del 4.7.2007 e s.m..” (direttiva Provincia)*

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P. – P.L. - P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 50% con ambito funzionale nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE PER SERVIZI “C1”

Obiettivi della trasformazione

- Area per scuola secondaria di primo grado e verde attrezzato

Vocazioni funzionali

- Attrezzature pubbliche

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: mq. 18.830
- Superficie coperta: da 0,25 a 0,30 mq/mq. della S.T.
- Standard minimi previsti dalla legislazione vigente relativa agli edifici scolastici

- Altezza massima: due piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Cessione bonaria o procedura espropriativa
- Sistemazione e modalità di riempimento dello scavo esistente

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica: individuazione zone a verde e piantumazioni lungo i margini dell'ambito oltre che verso la strada comunale a sud, piantumazione parcheggi
- Realizzazione percorso pedonale di collegamento con plesso scolastico esistente
- Vista la posizione dell'ambito si ritiene che nella progettazione si possano lasciare fasce di margine alberate che costituiscono un valido filtro fra l'area agricola e l'urbanizzato

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di studio urbanistico esteso all'intero ambito

Livello di priorità

- Realizzazione: 100% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

Capo 4 - Definizioni

Titolo 1 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Art. 16 – Definizioni indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si fa riferimento alle NTA del PdR

Titolo 2 - Destinazioni d'uso

Art. 17 – Destinazioni d'uso: catalogazione

Si fa riferimento alle NTA del PdR

Capo 5 - Opere di urbanizzazione

Titolo 1 - Disposizioni generali

Art. 18 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi, così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. 19 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, la valutazione della loro congruità tecnico - economica e la presentazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

Titolo 2 - Opere di urbanizzazione primaria

Art. 20 - Definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

- Strade.

Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare

e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali di carattere urbano è fissata con sede di mt. 7,00 più marciapiedi ed eventuale pista ciclabile,
- nel caso di nuova viabilità di quartiere all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 6,00.

Le strade di carattere urbano la cui realizzazione è necessaria per ottimizzare la viabilità di una zona del territorio comunale o per deviare all'esterno dell'abitato il traffico veicolare di passaggio e fungere da circonvallazione urbana, pur definendosi opere di urbanizzazione, possono essere realizzate dai soggetti attuatori degli interventi, tramite convenzionamento, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, salvo quanto stabilito dall'art. 45 comma 2 della L.R. 12/2005 per le opere riservate nel programma triennale delle OO.PP. alla realizzazione diretta da parte del Comune.

Le piste ciclabili debbono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,00, e laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

- Spazi di sosta o di parcheggio.

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 9 mq/ab.

- Fognature

- Rete idrica

- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Eventuali cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

- Pubblica illuminazione.

- Spazi di verde attrezzato.

Art. 21 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

L'efficacia del titolo abilitativo alla edificazione potrà essere condizionata all'assunzione formale di un impegno unilaterale da parte dell'istante, da trasciversi a cura e spese del medesimo, per la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. Deve comunque essere assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

Titolo 3 - Opere di urbanizzazione secondaria

Art. 22 - Definizione

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44, comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche:

- Asili nido e scuola materna
- Scuole dell'obbligo

- Mercato di quartiere
- Presidi per la sicurezza pubblica
- Delegazioni comunali
- Chiese ed altri edifici religiosi
- Impianti sportivi di quartiere
- Aree verdi di quartiere e parchi urbani
- Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- Cimiteri.

Capo 6 - Schede degli Ambiti di possibile trasformazione

Art. 23 – Riferimenti

L'allegato alle presenti norme è costituito da planimetrie che visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di possibile trasformazione.

Percorsi pubblici

Tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali finalizzati alla permeabilità e connettività del territorio

Percorsi alberati

Percorsi ciclo-pedonali e stradali ove prevedere alberature lineari

Strade di carattere urbano

Tracciati stradali che consentono collegamenti con la viabilità provinciale

Strade interne di quartiere

Nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti

Superficie edificabile

Area interessata dall'edificazione

Aree per servizi

Aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale

Limiti di rispetto

Aree interessate da vincoli specifici



Legenda

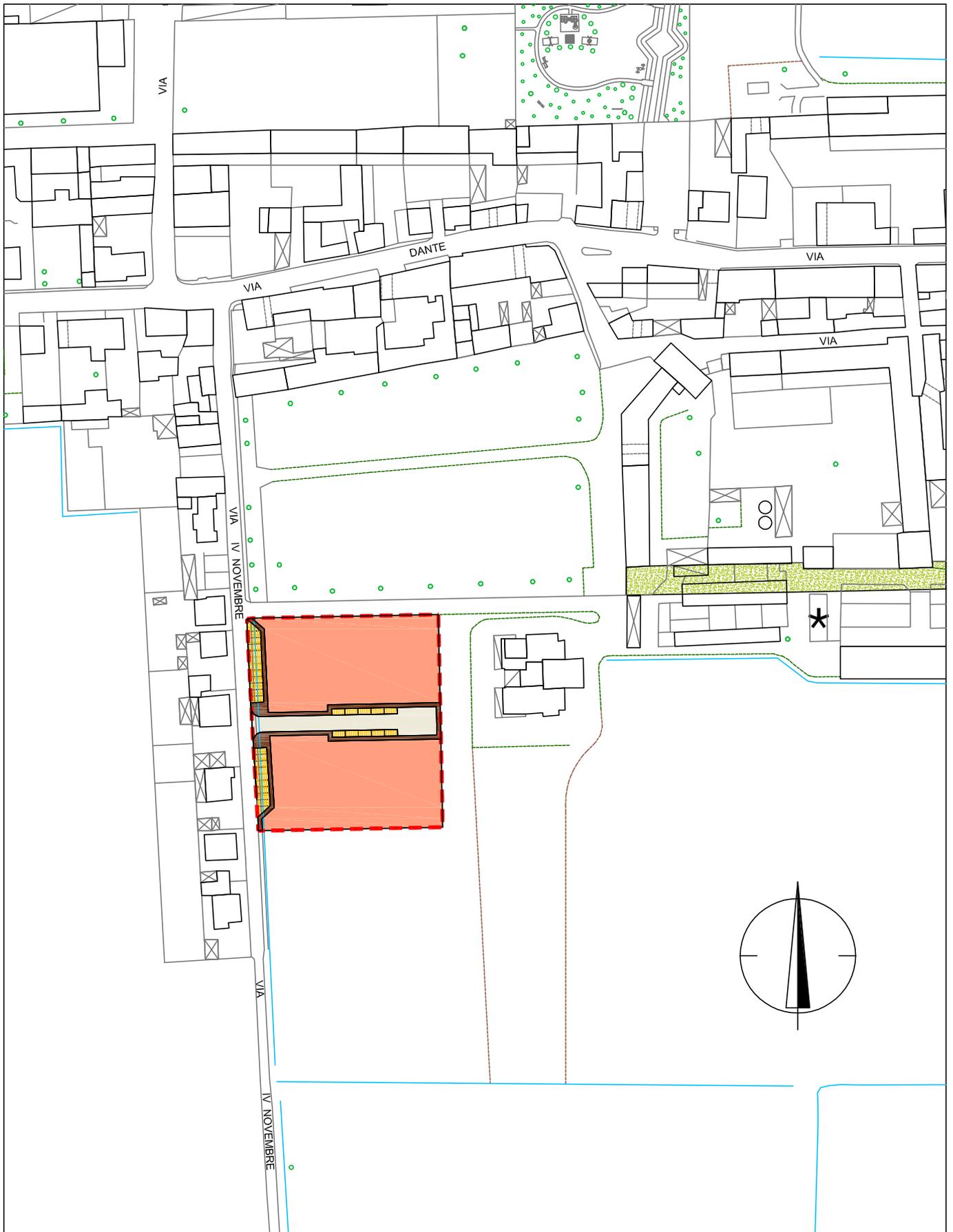
- - - Perimetro Ambito Residenziale
- Viabilità urbana
- Viabilità interna di quartiere
- Percorso ciclopedonale

Tipologia Aree

- Superficie edificabile
- Parcheggio
- Percorso pedonale

Ambito di possibile Trasformazione

A



Legenda

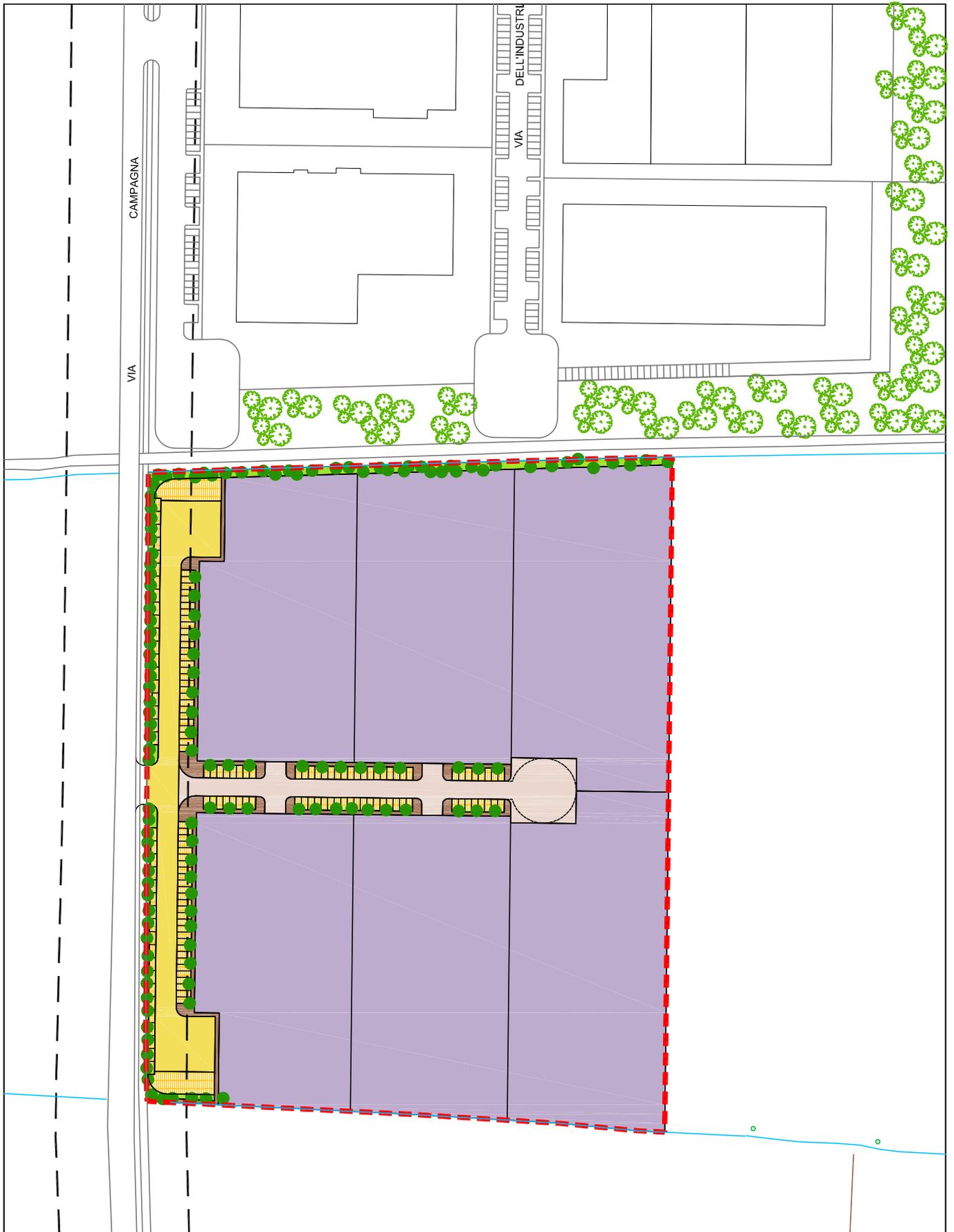
-  Perimetro Ambito Residenziale
-  Viabilità di quartiere
-  Percorso pedonale

Tipologia Aree

-  Superficie edificabile
-  Parcheggio
-  Verde privato
-  Volumi da recuperare nell'ambito

Ambito di
possibile
Trasformazione

B



Legenda

-  Perimetro Ambito Produttivo
-  Viabilità urbana
-  Viabilità interna di quartiere
-  Marciapiede
-  Alberature esistenti

Tipologia Area

-  Superficie edificabile
-  Parcheggio
-  Verde di rispetto
-  Alberature di progetto
-  Limite di rispetto stradale

Ambito di possibile Trasformazione

C



Legenda

 Perimetro Ambito

Tipologia Aree

 Area per scuola secondaria, verde attrezzato e parcheggi

Ambito di possibile Trasformazione

C1

INDICE

Capo 1	Disposizioni preliminari
Titolo 1	Principi e norme generali
Art. 1	Principi
Art. 2	Ambito di applicazione
Art. 3	Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza
Art. 4	Elaborati del Documento di Piano
Art. 5	Indicatori per la valutazione ambientale del P.G.T.
Art. 6	Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.
Art. 7	Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio
Capo 2	Strumenti del Piano di Governo del Territorio
Titolo 1	Documento di Piano
Art. 8	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.
Titolo 2	Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole
Art. 9	Direttive per il Piano dei Servizi
Art. 10	Direttive per il Piano delle Regole
Capo 3	Ambiti di possibile trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa
Titolo 1	Disciplina generale
Art. 11	Individuazione degli Ambiti di trasformazione
Art. 12	Perequazione e compensazione urbanistica
Art. 13	Indice di zona di pertinenza
Art. 14	Criteri per la pianificazione attuativa
Titolo 2	Classificazione degli Ambiti di possibile trasformazione
Art. 15	Campo di applicazione e classificazione
Capo 4	Definizioni
Titolo 1	Indici e parametri urbanistici ed edilizi
Art. 16	Definizioni indici e parametri urbanistici ed edilizi
Titolo 2	Destinazioni d'uso
Art. 17	Destinazioni d'uso: catalogazione
Capo 5	Opere di urbanizzazione
Titolo 1	Disposizioni generali
Art. 18	Esecuzione delle opere di urbanizzazione
Art. 19	Scomputo degli oneri di urbanizzazione e dello standard aggiuntivo di qualità
Titolo 2	Opere di urbanizzazione primaria
Art. 20	Definizione
Art. 21	Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria
Titolo 3	Opere di urbanizzazione secondaria
Art. 22	Definizione
Capo 6	Schede degli Ambiti di possibile trasformazione
Art. 23	Riferimenti