

COMUNE DI PRADALUNGA
(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

DOCUMENTO DI PIANO

INDICAZIONI DI PIANO

Data: **LUGLIO 2010**

Aggiorn.: **MARZO 2011**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

CRITERI DI ATTUAZIONE

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO
DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE**

Tav. n.

A16bis

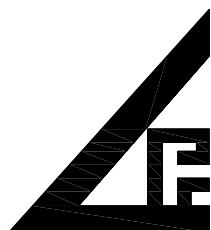
Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

CRITERI DI ATTUAZIONE

DEL DOCUMENTO DI PIANO

INDICE:

- ART 1 CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
- ART 2 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO
- ART 3 CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE
- ART 4 PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA
- ART 5 DESTINAZIONI D'USO
- ART 6 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI
- ART 7 MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI
- ART 8 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO ATTUATIVO E DEFINIZIONE DELLA LORO ATTUAZIONE TEMPORALE
- ART 9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
- ART 10 NORME RELATIVE ALLE AUTORIMESSE PRIVATE
- ART 11 NORME RELATIVE AL CONTENIMENTO DELLE RISORSE IDRICHE E SULLE RELATIVE RETI DI SMALTIMENTO
- ART 12 LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI
- ART 13 DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
- ART 14 INDIRIZZI GENERALI PER LA TUTELA DEGLI AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE E RICONOSCIUTI DI RILEVANZA PAESISTICA
- ART 15 ATTI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



ART 1 CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1 Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone quali obiettivi:

- potenziare il ruolo sociale, culturale ed economico del territorio comunale
- mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità;
- organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
- migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
- valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio e le opportunità degli abitanti;
- promuovere politiche per la casa che forniscano risposte adeguate ai diversi fabbisogni.

Gli obiettivi del Piano sono perseguiti nel rispetto dei principi di: partecipazione; attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione; sostenibilità dello sviluppo; minimizzazione del consumo di suolo di espansione; priorità agli interventi di risanamento, ristrutturazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica.

2 I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati a criteri di: imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; semplificazione delle procedure; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici. Il Piano di Governo del Territorio si attua, al fine di una equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, applicando i principi di Compensazione, Perequazione, Traslazione e Flessibilità, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.



3 Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

4 Il Piano di Governo del Territorio:

- ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
- esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale secondo i criteri evidenziati negli allegati specifici
- individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;
- individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

5 Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione “Piano di Governo del Territorio” assume il significato di “tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)”

6 Nella normativa che segue, la dizione “adozione del PGT” assume il significato “adozione del primo dei documenti costituenti il PGT”; la dizione “approvazione del PGT” assume il significato di approvazione dell’ultimo dei documenti costituenti il PGT”.

7 I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del territorio contengono sia previsioni grafiche sia normative.

8 All’interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle “Zone omogenee” operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificato dalla circostanza che l’utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente P.R.G., facilita la comprensione del contenuto del PGT.



ART 2 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1 Il Documento di Piano definisce:

- a) il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

2 Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il Documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità,



nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o in Piani di Zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;

d) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;

f) determina, in conformità a quanto disposto dalla l.r. 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione.

3 In particolare il Documento di Piano indica nel periodo di 5 anni della sua validità una possibilità edificatoria ed una dotazione di servizi così ripartite:

a) nuove destinazioni residenziali complessive di probabile attuazione nei prossimi cinque anni di validità del PGT = 51.300 mc.;

b) quota massima di volumetria assentibile nei cinque anni nelle sole zone ATR = 20.000 mc.



c) quota per incentivi volumetrici, in eccedenza alle volumetrie dei commi precedenti, da attribuirsi ad interventi di risparmio energetico valevoli per tutto il territorio comunale = 10% (secondo regolamento comunale)

d) quota volumetrica per interventi di edilizia agevolata e/o convenzionata, in eccedenza alle volumetrie dei commi precedenti, 10 % se attuata.

e) dotazione di spazi destinati ai servizi pubblici di livello comunale riferibili ad ambiti residenziali = 257.432 mq corrispondenti a 54.4 mq complessivi per abitante.

4 Per il raggiungimento di obiettivi di risposta a fabbisogni abitativi, l'Amministrazione comunale, a seguito della approvazione di Bilancio, può approvare indirizzi e criteri per la localizzazione, la promozione la gestione e il controllo degli interventi residenziali convenzionati, dei Piani di Zona e dei relativi criteri di assegnazione delle aree, nonché degli interventi residenziali pubblici o per finalità sociali. L'individuazione di queste aree potrà essere prevista all'interno degli ambiti di trasformazione, con indici volumetrici aggiuntivi a quelli definiti dal PGT in misura non superiore al 10%.

5 Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, una volta approvati ai sensi di legge i piani attuativi obbligatori per assentire la trasformazione.

6 Il Documento di Piano ha validità di cinque anni dalla data di approvazione definitiva, in conformità alla normativa vigente.



ART 3 CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

1 In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

2 Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

3 In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le norme, prevalgono queste ultime.

4 In caso di difformità tra previsioni, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

5 Sono ammesse deroghe ai presenti criteri di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.



ART 4 PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA.

1 Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:

- le aree relative agli ambiti di trasformazione
- le aree destinate a servizi pubblici o viabilità di previsione
- Altre aree specificatamente individuate

2 La perequazione si articola come segue:

- perequazione di comparto
- perequazione diffusa
- altri incentivi.

3 La perequazione di comparto è ottenuta applicando lo stesso indice di attribuzione volumetrica all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

4 La perequazione diffusa è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi non comprese all'interno dei comparti e alle aree private destinate alla viabilità non comprese all'interno dei comparti una capacità volumetrica teorica (espressa in mc.). La capacità teorica di cui al presente comma si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle



aree medesime nel momento in cui esse vengono gratuitamente cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli ambiti di trasformazione urbanistica (Zone ATR) concorrendo così a colmare la differenza tra indice IZ ed indice IAV come definiti nei paragrafi successivi. E' altresì possibile che tali diritti volumetrici possano essere in alternativa utilizzati per incrementare l'indice edificatorio di lotti interni alle zone B definite dal Piano delle regole a condizione che tale incremento non ecceda il 10 % della volumetria ammessa dalle norme sul lotto. Quest'ultima possibilità preclude l'assegnazione al lotto degli incentivi di cui al comma successivo e non è applicabile ai lotti che hanno già usufruito di tali incentivi negli ultimi cinque anni.

5. Gli incentivi sono attribuibili a tutti gli ambiti edificabili definiti sia dal Piano delle Regole che dal Documento di Piano. Possono accedere agli incentivi, definiti nella misura massima del 10% delle volumetrie edificabili di zona, tutti gli operatori che predispongano progetti edilizi ad elevato risparmio energetico. L'attribuzione generale degli incentivi non è subordinato a nessun limite massimo complessivo di piano, e dipenderà da apposito regolamento comunale.

6. Una forma particolare di incentivo è riservata agli interventi da realizzarsi all'interno dei nuclei di antica formazione. Tale incentivo, definito dal Piano delle Regole, potrà prevedere bonus volumetrici fino al 15% delle volumetrie oggetto di intervento edilizio. Questi incentivi potranno essere utilizzati con le stesse modalità e negli stessi ambiti definiti nel precedente comma 4.



ART 5 DESTINAZIONI D'USO

1 Ai sensi della normativa vigente, il PGT indica le destinazioni d'uso:

- prevalenti (qualificanti l'intervento edilizio)
- accessorie o complementari (che integrano le funzioni prevalenti e possono essere attuate in una misura massima prestabilita in rapporto percentuale a quelle prevalenti per ogni singolo lotto di edificazione o comparto attuativo)
- non ammissibili (assolutamente non compatibili con l'ambito di intervento)

2 Le norme possono dettare ulteriori prescrizioni riferite alla destinazione, con particolare riferimento a:

- limitazioni per attività che comportino disturbo acustico rilevato ai sensi della normativa vigente o disagio per accessibilità e parcheggio;
- determinazione di specifici indici e parametri edificatori in relazione a singole destinazioni;

3 La realizzazione di strutture edilizie con destinazione d'uso differente da quella prevalente di zona, ma ammessa come accessoria o complementare, comporta il reperimento aggiuntivo della eventuale differenza di dotazione di aree per attrezzature e servizi, come previsto dalle norme del Piano dei servizi, da determinarsi secondo le differenti quote previste per la destinazione prevalente non attuata e quella accessoria o complementare realizzata.

4 E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni non ammissibili e nel rispetto delle indicazioni del PGT; fermo restando



quanto previsto nel Piano dei Servizi nei casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

5 Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, nonché quelli approvati con piani urbanistici attuativi, debbono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

6 Ovunque possibile, a protezione dei nuovi insediamenti residenziali localizzati in prossimità di viabilità principale, insediamenti produttivi o artigianali, dovranno essere identificate apposite zone piantumate da prevedersi nei relativi piani attuativi o permessi convenzionati. La larghezza di dette fasce verrà definita di volta in volta tenendo conto anche di quanto previsto dalla vigente normativa in materia inquinamento acustico.

7 Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole stabiliscono norme specifiche per le destinazioni d'uso, secondo gli ambiti di competenza.



ART 6 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1 Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici valgono solo per gli ambiti definiti dal Documento di Piano

2 Indice di edificabilità zonale = IZ

E' l'indice, espresso in mc./mq., attraverso il quale si determina la potenzialità volumetrica effettivamente realizzabile all'interno di un ambito di trasformazione (zona ATR o ATP). L'indice IZ è lo stesso per tutte le aree ricomprese all'interno dell'ambito di trasformazione definite come edificabili dalle tavole di Documento di Piano. Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva assegnata all'ambito dall'indice IZ anche in caso di loro demolizione e ricostruzione.

3 Indice di attribuzione volumetrica = IAV

E' l'indice, espresso in mc./mq., attraverso il quale si determina il gettito volumetrico per metro quadro attribuito all'ambito di trasformazione (zona ATR o ATP). L'indice IAV è lo stesso per tutte le aree ricomprese all'interno dell'ambito di trasformazione indipendentemente dalla loro destinazione prevista. La differenza tra indice di edificabilità zonale e indice di attribuzione volumetrica definisce la volumetria mancante al comparto; questa deve essere obbligatoriamente acquisita per realizzare l'intervento edificatorio:

- a) attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree destinate a servizi di interesse pubblico o alla viabilità eventualmente previste all'interno dello stesso ambito di trasformazione;



- b) attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree destinate a servizi di interesse pubblico o alla viabilità esterne agli ambiti di trasformazione;
- c) attraverso la creazione di nuovi diritti volumetrici che si generano con la cessione all'interno del comparto di una dotazione di aree per servizi eccedenti il valore definito dal piano stesso, previo accordo con l'Amministrazione Comunale;
- d) attraverso la diretta esecuzione, per conto dell'Amministrazione Comunale di opere di standard qualitativo; in alternativa è ammessa la monetizzazione di tale impegno previo accordo con l'Amministrazione stessa.
- e) cedendo gratuitamente all'Amministrazione Comunale una parte dei lotti edificabili nell'ATR o nell'ATP, lotti edificabili che la stessa Amministrazione Comunale potrà utilizzare come valore di scambio con altri soggetti per la realizzazione delle opere o l'acquisizione di aree di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi.

Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva attribuita all'ambito dall'indice IAV, anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, e saranno riconosciute al proprietario.

4 Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa

Rappresenta la superficie minima di una porzione dell'ambito di trasformazione (zona ATR) che dovrà essere obbligatoriamente assoggettata a pianificazione attuativa per avviare la procedura di trasformazione delle aree. L'individuazione del perimetro del comparto minimo è demandata ai soggetti attuatori privati, ma subordinata ad accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale la quale dovrà valutare che la forma e la struttura urbana proposti siano idonei a garantire un



corretto sviluppo dell'intero ambito di trasformazione e non pregiudichino il completamento degli altri comparti di successiva attuazione. Il perimetro del comparto minimo da assoggettarsi a pianificazione attuativa può anche ricomprendere aree non contigue, purchè sempre all'interno dello stesso ambito di trasformazione. Le aree eventualmente residuali dall'attuazione dei differenti comparti di uno stesso ambito di trasformazione, ancorché di dimensione inferiore a quella minima definita, potranno essere comunque oggetto di pianificazione attuativa purchè unitaria.

5 Potenzialità volumetrica dell'ambito = PV

La potenzialità volumetrica di un ambito di trasformazione, o di un comparto assoggettato a pianificazione attuativa, espressa in mc., si ottiene moltiplicando l'indice IZ per la superficie delle aree edificabili appartenenti all'ambito di trasformazione o al comparto attuativo così come definita dal Documento di Piano. Questa volumetria deve essere obbligatoriamente prevista all'interno della pianificazione attuativa. Sono ammesse deroghe in caso di effettiva difficoltà tecnico realizzativa subordinatamente ad accordo con l'Amministrazione Comunale. A questa volumetria deve essere aggiunta quella eventualmente già edificata o comunque assentita nell'ambito di trasformazione o nel comparto attuativo alla data di adozione del Documento di Piano.

6 Volumetria attribuita ad un ambito = VA

La Volumetria attribuita ad un ambito di trasformazione, o ad un comparto assoggettato a pianificazione attuativa, espressa in mc., si ottiene moltiplicando l'indice IAV per la superficie territoriale delle aree appartenenti all'ambito di trasformazione o al comparto attuativo. La differenza fra la potenzialità volumetrica e la volumetria attribuita all'ambito o al comparto soggetto a pianificazione attuativa deve essere obbligatoriamente acquisita per realizzare l'intervento edificatorio con le modalità espresse al precedente comma 3. Nel caso in cui all'interno



dell'ambito di trasformazione o del comparto di intervento assoggettato a pianificazione attuativa fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva determinata per l'ambito o per il comparto, anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, e riconosciute al proprietario.

7 Quota di riferimento $0,0 = QR 0,0$

Rappresenta la quota zero di riferimento da utilizzarsi come base per il calcolo delle altezze e dei volumi dei fabbricati. Questa quota deve essere determinata per ciascun edificio o gruppi di edifici al momento della pianificazione attuativa. Il Piano attuativo potrà prevedere, in fase realizzativa, una varianza massima della quota $0,0$ definita non superiore a ± 30 cm.

8 Altezza degli edifici = H

Rappresenta la massima altezza raggiungibile dagli edifici in progetto. Viene definita per ciascun ambito di trasformazione. Essa si misura a partire dalla quota di riferimento $QR 0,0$ fino all'intersezione delle murature perimetrali con l'imposta dell'intradosso del solaio di copertura dell'edificio.

9 Volume degli edifici = V

Il volume complessivo di un edificio si calcola computando il volume di tutti i corpi di fabbrica emergenti oltre la quota di riferimento $QR 0,0$ o comunque abitabile. I locali interrati o seminterrati per non essere computati nel volume effettivo dovranno avere altezza netta interna inferiore a cm. 250, non potendo ottenere in questo caso il requisito dell'abitabilità. Esso si determina come prodotto della superficie coperta di ogni corpo di fabbrica (comprese le murature perimetrali e in



aggetto sulle facciate) per l'altezza media di ognuno misurata a partire dalla quota di riferimento QR 0,0 sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. I sottotetti con altezza media superiore a m 1,20 dovranno essere computati nei volumi anche se non abitabili. Sono esclusi dal computo dei volumi quelli dei porticati, di uso pubblico, e dei porticati privati nella misura massima del 10% della volumetria complessiva del fabbricato rilevante ai fini delle presenti norme.

10 Distanze degli edifici dalle strade = Ds

Rappresenta la distanza minima che deve intercorrere tra la parete di un edificio ed il ciglio o banchina della strada o limite esterno del marciapiede ove esistente. Non rilevano ai fini delle distanze i balconi, le scale aperte esterne, le pensiline e gli aggetti in genere purchè di sporto non superiore a cm. 150. Le prescrizioni del presente comma possono essere derogate dal Comune ai fini del rispetto di eventuali allineamenti preesistenti o per uniformare i fronti su un tratto viario.

11 Distanze degli edifici dai confini di proprietà = Dc

Rappresenta la distanza minima che deve intercorrere tra la parete di un edificio ed il confine del lotto di proprietà. Non rilevano ai fini delle distanze i balconi, le scale aperte esterne, le pensiline e gli aggetti in genere purchè di sporto non superiore a cm. 150. Il rispetto del presente limite può essere derogato in caso di accordo scritto tra i proprietari confinanti.

12 Distanze fra edifici interni ad un comparto attuativo = Deint

Rappresenta la distanza minima che deve intercorrere tra pareti finestrate di due edifici antistanti entrambi interni al piano attuativo. Non rilevano ai fini delle distanze i balconi le pensiline e le scale esterne aperte purchè di sporto non superiore a cm. 150. Questa distanza viene misurata a squadra.



13 Distanze fra edifici interni ed esterni ad un comparto attuativo = Deest

Rappresenta la distanza minima che deve intercorrere tra pareti finestrate di due edifici antistanti uno interno e l'altro esterno al piano attuativo. Non rilevano ai fini delle distanze i balconi le pensiline e le scale esterne aperte purchè di sporto non superiore a cm. 150. Questa distanza viene misurata a squadro.

14 Area filtrante = Af

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali
- 15% nelle zone produttive, commerciali, terziarie

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici drenanti non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più possibile omogeneamente tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
- b) Interventi di ristrutturazione urbanistica
- c) Interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali



I parametri di superficie scoperta e drenante costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

15 Parcheggi Privati = PP

Negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta dalla legge e comunque in misura non inferiore ad un posto macchina per unità immobiliare. Gli spazi a parcheggio devono ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi.



ART 7 MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI.

1 Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

2 Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.

3 Gli elaborati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- la realizzazione degli interventi di mitigazione previsti dalla valutazione ambientale strategica;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di eventuali servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la compatibilità acustica ed eventuali verifiche di dettaglio previste in caso di vigenza della classificazione
- la definizione della quota 0,0 di riferimento e la modalità di determinazione delle altezze



4 Quando l'esecuzione degli interventi è subordinata a piano attuativo quest'ultimo dovrà prevedere:

- la definizione del comparto minimo di intervento;
- il numero massimo di unità immobiliari realizzabili;
- una dotazione di aree per infrastrutture e servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale nella misura minima di 18 mq. per abitante insediabile, da determinarsi secondo le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi; è ammessa la monetizzazione o conversione in realizzazione di standard qualitativo, delle aree per attrezzature e servizi dovuti, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare che non potranno essere monetizzate o convertite;
- il reperimento delle volumetrie mancanti non attribuite al comparto (differenza tra PV e VA)
- la realizzazione delle eventuali previsioni del Piano dei Servizi nell'ambito di intervento. In questo caso, sarà possibile concordare con l'Amministrazione Comunale la compensazione economica dei maggiori costi da sostenere;
- L'infrastrutturazione del comparto di intervento che deve essere a totale carico del Piano Attuativo. Tuttavia quando l'infrastrutturazione prevista può assumere rilevanza comunale, è possibile in via straordinaria concordare con l'Amministrazione Comunale una compensazione economica di parte dei costi da sostenere.

5 La convenzione urbanistica dei Piani attuativi dovrà prevedere:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e per i servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale come definito dal Piano dei Servizi;



- La conversione in realizzazione di standard qualitativo, o l'eventuale monetizzazione, delle aree per attrezzature e servizi dovuti, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare che non potranno essere monetizzate o convertite;
- Il cronoprogramma dei lavori relativi all'esecuzione delle opere di standard qualitativo e delle urbanizzazioni. I tempi stimati dal cronoprogramma saranno prescrittivi ed il loro mancato rispetto dovrà prevedere l'applicazione di sanzioni pecuniarie.
- Un'adeguata polizza fideiussoria a garanzia del rispetto degli obblighi convenzionali e dei tempi fissati dal cronoprogramma;
- Eventuali accordi economici di compensazione per opere di standard qualitativo o di infrastrutturazione di interesse comunale.

6 All'interno delle zone di trasformazione urbanistica non è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della Legge Regionale 12/2005 con modifica delle falde del tetto.



ART 8 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO ATTUATIVO E DEFINIZIONE DELLA LORO ATTUAZIONE TEMPORALE

1 Gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ad eccezione:

- di interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria, straordinaria al restauro conservativo degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT;
- del completamento senza possibilità di proroga, dei titoli abilitativi edilizi in essere;
- della realizzazione di interventi pubblici finalizzati all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi;

2 Il Comune su tali aree valuta la richiesta del privato, formulata per l'attivazione della procedura di attuazione di un Piano Attuativo secondo i seguenti criteri:

- Il piano attuativo abbia ottenuto il punteggio necessario a rendere possibile la sua attuazione come definito al successivo comma 3;
- La superficie del piano attuativo rispetti la norme sul comparto minimo di intervento;
- La perimetrazione proposta sia idonea a garantire una corretta espansione ed organizzazione dell'ambito di intervento e delle aree esterne circostanti;
- La perimetrazione e la proposta di pianificazione urbanistica non rechino pregiudizio alla futura espansione delle aree circostanti esterne all'intervento;
- Le infrastrutture ed i servizi proposti siano studiati secondo criteri di contenimento del consumo del suolo e ad una buona organizzazione delle infrastrutture in rapporto agli insediamenti da servire, anche in considerazione alle aree esterne alla lottizzazione ma interne all'ambito di trasformazione;



- Siano previsti tutti gli interventi di mitigazione dettati dalle norme di piano e dalla valutazione ambientale strategica.
- Sia preliminarmente accertata la possibilità di idonea fornitura idrica da parte dell'acquedotto comunale e l'adeguatezza delle reti comunali di smaltimento acque reflue.
- Siano garantiti e tutelati gli elementi di rilevanza paesistica individuati dal Documento di Piano interni o nell'immediato intorno dell'ambito di intervento;
- Siano reperite, attraverso le forme previste dalle presenti norme, le volumetrie mancanti all'attuazione del comparto;
- Siano verificate le quantità massime di sviluppo sostenibile riferite alla totalità degli ambiti di trasformazione e consentite complessivamente dal Documento di Piano nel quinquennio di validità;

3 Il Documento di Piano attribuisce un punteggio a tutti gli ambiti di trasformazione secondo il metodo di classificazione di seguito descritto. Nei primi due anni dalla data di approvazione del Documento di Piano potranno avere attuazione solo i Piani attuativi all'interno di ambiti di trasformazione che hanno ottenuto un punteggio superiore o uguale a 20; nel terzo anno dall'approvazione del Documento di piano potranno avere attuazione solo i Piani attuativi all'interno di ambiti di trasformazione che hanno ottenuto un punteggio superiore o uguale a 15; nel quarto e quinto anno successivi alla data di approvazione del Documento di Piano potranno avere attuazione solo i Piani attuativi all'interno di ambiti di trasformazione che hanno ottenuto un punteggio superiore o uguale a 10;

I punteggi vengono attribuiti secondo il seguente criterio:

- a) Per ambiti di trasformazione caratterizzati dalla presenza di particolari problematiche paesistico ambientali o infrastrutturali con conseguente necessità di importanti interventi di

- mitigazione o adeguamento infrastrutturale = 5 punti; Per ambiti di trasformazione privi di particolari problematiche paesistico ambientali o infrastrutturali = 10 punti
- b) Per ambiti di trasformazione caratterizzati dalla presenza all'interno del perimetro, di aree per servizi strategici definiti dal Piano dei Servizi 10 punti; Per ambiti di trasformazione privi della presenza all'interno del perimetro, di aree per servizi strategici definiti dal Piano dei Servizi = 5 punti;
- c) Punteggio attribuibile a tutti gli ambiti di trasformazione in caso di possibile cessione di aree o realizzazione di opere definite strategiche dal Piano dei Servizi esterne al comparto di attuazione (5 punti):
- d) Punteggio attribuibile a tutti gli ambiti di trasformazione per realizzazione interventi edilizi ad elevato risparmio energetico, minimo classe A (5 punti);
- e) Punteggio attribuibile a tutti gli ambiti di trasformazione per volontaria cessione di una quota significativamente maggiore, rispetto a quanto previsto dalle norme di PGT, di standard qualitativo (5 punti);

Nella tabella seguente vengono riportati i soli punteggi iniziali attribuiti dal Documento di Piano:

PUNTEGGI DI ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
	Per presenza di particolari problematiche paesistico ambientali o infrastrutturali (5 punti= con necessità di particolari interventi di mitigazione; 10 punti= senza necessità di interventi particolari)	Per presenza, all'interno del perimetro, di aree per servizi strategici definiti dal Piano dei Servizi (5 punti= senza ambiti strategici; 10 punti= con ambiti strategici)	Punteggio attribuibile per cessione aree strategiche o realizzazione opere definite dal Piano dei Servizi esterne al comparto di attuazione (5 punti)	Punteggio attribuibile per realizzazione interventi edilizi ad elevato risparmio energetico minimo classe A (5 punti)	Punteggio attribuibile per volontaria cessione di una quota significativamente maggiore di standard qualitativo (5 punti)	Punteggio raggiunto
ATR1	5	5				10
ATR2	10	10				20
ATR3	10	10				20
ATR4	5	10				15
ATR5	5	5				10
ATR6	5	5				10

PUNTEGGIO NECESSARIO PER POTER ATTUARE IL COMPARTO NEI PRIMI DUE ANNI DALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO = 20 PUNTI
PUNTEGGIO NECESSARIO PER POTER ATTUARE IL COMPARTO NEL TERZO ANNO DALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO = 15 PUNTI
PUNTEGGIO NECESSARIO PER POTER ATTUARE IL COMPARTO NEL QUARTO E QUINTO ANNO DALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO = 10 PUNTI



4 L'Amministrazione comunale dovrà comunicare al privato proponente se intende procedere con l'adozione del Piano attuativo entro 90 gg. dalla richiesta, formulando adeguatamente la risposta.



ART 9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Ambito ATR1

Superficie complessiva: mq. 6.996

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,0 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

H = 6,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: accessibilità. L'ambito non potrà trovare attuazione senza la preventiva realizzazione della nuova strada di arroccamento prevista a monte dell'abitato di Pradalunga.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta degli elementi ed ambiti di rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.



Ambito ATR2

Superficie complessiva: mq. 14.588

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,9 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,55 mc./mq.

H = 9,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale; realizzare la strada di completamento tra via Grumelle e via Crespi; ampliare il Plis Naturalserio.

Eventuali problematiche da risolvere: l'accessibilità e la nuova viabilità;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta degli elementi ed ambiti di rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

L'attuazione dell'ambito sarà subordinato alla preventiva valutazione di incidenza (VIC), ove previsto per legge, in quanto ricompreso all'interno del corridoio regionale primario ad alta antropizzazione definito dalla Rete Ecologica Regionale (RER)

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla presentazione di una relazione previsionale sul clima acustico.



Ambito ATR3

Superficie complessiva: mq. 7.777

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 4.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,8 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,55 mc./mq.

H = 9,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posto auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale e rconsentire un collegamento viario tra via Adige e via Dante, al fine di risolvere il pericoloso accesso di via adige su via gritti;

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta degli elementi ed ambiti di rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

L'attuazione dell'ambito sarà subordinato alla preventiva valutazione di incidenza (VIC), ove previsto per legge, in quanto ricompreso all'interno del corridoio regionale primario ad alta antropizzazione definito dalla Rete Ecologica Regionale (RER)



Ambito ATR4

Superficie complessiva: mq. 13.223

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,8 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

H = 9,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: realizzare la variante stradale al servizio del territorio a monte dell'abitato di Pradalunga; Completare il tessuto urbano residenziale.

Eventuali problematiche da risolvere: la nuova strada di arroccamento alla zona nord di Pradalunga e l'infrastrutturazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta degli elementi ed ambiti di rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

L'attuazione dell'ambito sarà subordinato alla preventiva valutazione di incidenza (VIC), ove previsto per legge, in quanto ricompreso all'interno del corridoio regionale primario ad alta antropizzazione definito dalla Rete Ecologica Regionale (RER)

Questo ATR ricade negli ambiti definiti dall'art 59 delle Nda del PTCP; pertanto dovranno essere evitati i processi di compromissione dei terrazzamenti e delle balze; ogni intervento dovrà avvenire



nel rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici presenti. Dovranno essere valorizzati i percorsi e gli insediamenti storici.

Ambito ATR5

Superficie complessiva: mq. 13.620

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,8 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

H = 6,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

realizzare la variante stradale al servizio del territorio a monte dell'abitato di Pradalunga;

Completare il tessuto urbano residenziale.

Eventuali problematiche da risolvere: la nuova strada di arroccamento alla zona nord di Pradalunga e l'infrastrutturazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta degli elementi ed ambiti di rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.



Tutti gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo il consumo di suolo e ad un corretto inserimento paesistico ed ambientale delle opere previste.

L'ambito non potrà trovare attuazione senza la preventiva realizzazione della nuova strada di arroccamento prevista a monte dell'abitato di Pradalunga.

Ambito ATR6

Superficie complessiva: mq. 8.828

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,7 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,55 mc./mq.

H = 9,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito; Completare il tessuto urbano residenziale; consentire la realizzazione di parcheggi lungo la via Calverola

Eventuali problematiche da risolvere: risolvere le problematiche geologiche rilevate.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta degli elementi ed ambiti di rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.



L'attuazione dell'ambito sarà subordinato alla preventiva valutazione di incidenza (VIC), ove previsto per legge, in quanto ricompreso all'interno del corridoio regionale primario ad alta antropizzazione definito dalla Rete Ecologica Regionale (RER)

Ambito ATP1

Superficie complessiva: mq. 20.892

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 10.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 3,0 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 2,0 mc./mq.

H = 10,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: produttivo.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: agricola produttiva, residenziale (ad eccezione abitazione del custode o proprietario con slp max 120 mq. per lotto di intervento produttivo);

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto urbano; realizzare la strada di completamento tra via Grumelle e via Crespi; ampliare il Plis Naturalserio.

Eventuali problematiche da risolvere: l'accessibilità e la nuova viabilità;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta degli elementi ed ambiti di rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.



L'attuazione dell'ambito sarà subordinato alla preventiva valutazione di incidenza (VIC), ove previsto per legge, in quanto ricompreso all'interno del corridoio regionale primario ad alta antropizzazione definito dalla Rete Ecologica Regionale (RER)

Dovrà essere garantita un'adeguata fascia (minimo 20 metri) da attrezzare con essenze arboree al confine con l'ATR2.

Gli interventi pianificatori dovranno essere sottoposti all'ente gestore del SIC "Valpredina e Misma" per rilevare eventuali interferenze negative con l'integrità del SITO Rete Natura 2000.

Tabella riassuntiva delle principali azioni di Piano relative agli ambiti ATR:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE ATR-ATP								
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Superficie territoriale (mq.)	Superficie zonale edificabile (mq.)	Funzione prevalente	Indice di edificabilità zonale (mc./mq.)	Indice di attribuzione volumetrica territoriale (mc./mq.)	Volumetria edificabile (mc.)	Volumetria attribuita ai proprietari dell'ATR (mc.)	Comparto minimo di attuazione (mq)
ATR1	6.996	6.996	Residenziale	1,00	0,40	6.996	2.798	5.000
ATR2	14.588	9.273	Residenziale	0,90	0,55	8.346	8.023	5.000
ATR3	7.777	6.418	Residenziale	0,80	0,55	5.134	4.277	4.000
ATR4	13.223	11.844	Residenziale	0,80	0,40	9.475	5.289	5.000
ATR5	13.620	11.300	Residenziale	0,80	0,40	9.040	5.448	5.000
ATR6	8.828	8.062	Residenziale	0,70	0,55	5.643	4.855	5.000
TOTALI	65.032	53.893	Residenziale			44.635	30.692	
SUPERFICIE MASSIMA URBANIZZABILE AL 2014 (mq.)						32.000		
VOLUMETRIA MASSIMA ATTUABILE AL 2014 (mc.)						20.000		
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Superficie territoriale (mq.)	Superficie zonale edificabile (mq.)	Funzione prevalente	Indice di edificabilità zonale (mc./mq.)	Indice di attribuzione volumetrica territoriale (mc./mq.)	Volumetria edificabile (mc.)	Volumetria attribuita ai proprietari dell'ATR (mc.)	Comparto minimo di attuazione (mq)
ATP1	20.892	15.351	Produttiva	3,00	2,00	46.053	41.784	10.000

ART 10 NORME RELATIVE ALLE AUTORIMESSE PRIVATE

1 E' sempre ammessa la realizzazione di autorimesse interrato all'interno degli ambiti assoggettati a piani attuativi. La realizzazione delle autorimesse non rileva ai fini del computo volumetrico a condizione che:

- siano realizzate interrate o parzialmente interrate (h max oltre quota 0-0 cm. 40) ma adeguatamente mascherate e con soletta ricoperta di terra per uno spessore minimo di 40 cm. con sovrastante cotica erbosa. Nel caso siano realizzate parzialmente fuori terra la struttura rileva ai fini del rispetto delle distanze. E' ammessa la deroga da parte dell'amministrazione Comunale al rispetto delle distanze dalle strade a condizione che venga garantita la sicurezza della circolazione e l'eventuale futuro ampliamento della strada stessa.

Le autorimesse poste ai piani interrati o seminterrati degli edifici di norma non dovranno essere percepibili dai fronti a valle. Pertanto si dovranno opportunamente mascherare con terra di riporto o altre soluzioni tecniche.



ART 11 NORME RELATIVE AL CONTENIMENTO DELLE RISORSE IDRICHE E SULLE RELATIVE RETI DI SMALTIMENTO

1 Ogni nuovo intervento edilizio dovrà predisporre appositi impianti per il recupero la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana dai tetti per l'irrigazione dei giardini. La volumetria minima delle vasche di raccolta sarà da stabilirsi all'interno della normativa di ciascun piano attuativo a seconda della situazione morfologica del terreno. Sono ammesse anche vasche di raccolta centralizzate al servizio di due o più edifici.

2 L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'utilizzo di reti duali per l'acqua potabile e non potabile all'interno degli interventi edilizi.

3 Ogni nuovo intervento edilizio dovrà predisporre appositi impianti per la laminazione delle acque meteoriche, al fine di non sovraccaricare la rete fognaria comunale. La dimensione delle vasche di laminazione sarà definita in funzione della capacità di smaltimento della rete comunale.



ART 12 LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI

1 I nuovi insediamenti commerciali o gli ampliamenti degli esistenti sono possibili solo dove le norme delle singole zone di trasformazione lo consentono, entro i limiti dimensionali prefissati ed alle condizioni previste.

2 All'interno delle zone definite dal Documento di Piano (ambiti ATR o ATP) dove è ammessa l'attività commerciale la tipologia dell'esercizio commerciale e la relativa superficie di vendita sono come di seguito definite:

- Esercizi di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita) sempre ammessi
- Medie strutture di vendita non ammesse;
- Grandi strutture di vendita (oltre i 1.500 mq. di superficie di vendita) non ammesse



ART 13 DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- 1 Si definisce “unità di carico insediativo” negli insediamenti residenziali ogni singola unità abitativa, considerata come elemento che determina mediamente la presenza di 2,5 abitanti.
- 2 L’unità di carico insediativo con s.l.p. inferiore a mq 70,00 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 250.
- 3 L’unità di carico insediativo con s.l.p. superiore a mq 70,00 viene determinata per la sua volumetria effettiva.
- 4 A tali volumetrie ottenute si aggiungono le volumetrie delle altre superfici accessorie e complementari aventi rilevanza per la determinazione delle volumetrie fuori terra degli edifici determinate per la loro effettiva dimensione.
- 5 Il contributo relativo al Permesso di costruire di cui all’art. 43 della LR 12/2005 sarà quindi commisurato alla volumetria teorica ottenuta sommando le volumetrie teoriche delle singole unità di carico determinate come ai precedenti commi.



ART 14 INDIRIZZI GENERALI PER LA TUTELA DEGLI AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE E RICONOSCIUTI DI RILEVANZA PAESISTICA

1 E' compito del Piano delle Regole definire puntualmente gli ambiti e gli elementi di rilevanza paesistica da tutelare e valorizzare. Tali elementi ed ambiti sono definiti anche in base alle risultanze degli studi sulle reti ecologiche regionali e provinciali.

2 Questi ambiti dovranno riferirsi al sistema geomorfologico, paesistico, naturalistico ed antropico.

3 Ogni elemento ed ambito così definito dovrà essere oggetto di attenta valutazione sia in sede di pianificazione attuativa che di intervento edilizio diretto. Dovrà essere preliminarmente condotto uno studio paesistico approfondito che, con una scala di maggior dettaglio, analizzerà gli elementi segnalati dal Piano delle Regole evidenziandone le relative specificità e determinando il livello effettivo di salvaguardia da adottare, o gli interventi eventualmente necessari per una corretta valorizzazione. Si dovrà in genere evitare la compromissione degli elementi rilevati, con interventi mirati alla loro conservazione e salvaguardia. Saranno ammessi interventi di mitigazione degli impatti indotti o, in alternativa, interventi compensativi purchè sempre di natura paesistico ambientale.



ART 15 ATTI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1 Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, il PGT, ai sensi della L.R.n.12/2005 e s.m.i., contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, redatto sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale. In particolare, ai sensi della medesima legge i documenti allegati sono i seguenti:

elaborati di studio geologico allegati al PRG vigente approvato con delibera del C.C. n. 30 del 27.09.2002 e dalla G.R.L. con delibera n. 14655 del 17.10.2003

- TAV. 1 CARTA GEOLOGICA
- TAV. 2 CARTA GEOMORFOLOGICA
- TAV. 3 CARTA IDROGEOLOGICA
- TAV. 4 CARTA DELLA DINAMICA GEOMORFOLOGICA CON ELEMENTI LITOLOGICI E GEOTECNICI
- TAV. 5 CARTA DELL'ACCLIVITA'
- RELAZIONE TECNICA E NORMATIVA TECNICA

Nuovi elaborati di studio geologico e sismico redatti contestualmente al PGT

- TAV. 6 CARTA DEL DISSESTO CON LEGENDA UNIFORMATA PAI 2010 SCALA 1:10.000
- TAV. 7 CARTA DEI VINCOLI 2010 SCALA 1:5.000
- TAV. 8 CARTA DI SINTESI 2010 SCALA 1:5.000
- TAV. 9 CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 2010 SCALA 1:2.000/1:5.000
- RELAZIONE TECNICA DI AGGIORNAMENTO E NORMATIVA TECNICA 2010



Studio reticolo idrografico minore

approvato con deliberazione del C.C. n. 13 del 20.03.2009 pubblicata sul BURL n. 13 del 01.04.2009, e costituito dai seguenti elaborati:

relazione Generale; Norme di piano (reticolo idrico minore); Elenco dei corsi d'acqua del reticolo minore; Norme di piano (rogge); -; Verifica di compatibilità dei torrenti del reticolo minore intubati, interferenti con il centro abitato e proposte di modifica delle fasce di rispetto – documentazione fotografica -; Verifica di compatibilità dei torrenti del reticolo minore intubati, interferenti con il centro abitato e proposte di modifica delle fasce di rispetto – relazione idrogeologico/idraulica -;

Tav. 1 Determinazione del reticolo idrico minore e individuazione delle fasce di rispetto;

Tav. 2 determinazione del reticolo idrico minore e individuazione delle fasce di rispetto.

2 Il Piano dei Servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le indicazioni di massima dei Servizi nel Sottosuolo, rinviando ad atti successivi la definizione del PGUSS.

3 La relazione del Piano dei Servizi contiene anche dalla Stima dei Costi relativa all'attuazione delle previsioni di aree a servizi e viabilità, contenute nel PGT.

4 Al Piano delle Regole sono allegate, per farne parte integrante e sostanziale, le prescrizioni normative per gli interventi ammissibili nei nuclei di antica formazione. Tale studio, facente parte del PRG vigente viene riconfermato negli elaborati per quando non in contrasto con le nuove prescrizioni impartite dal Piano delle Regole con i seguenti elaborati:

Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente - approvato con deliberazione C.C. n. 10 del 26.03.1999 e costituito da:



1 Relazione illustrativa;

2 N.T.A.;

3 Schede di indagine urbanistica;

Tavv. da 1P a 13P (settore Pradalunga);

Tavv. da 1C a 13C (settore Cornale);

30 Elenco proprietà catastali;

Perimetrazione nuovo piano di recupero; Integrazione scheda n. 48.

5 Al Piano delle Regole sono allegate, per farne parte integrante e sostanziale, le prescrizioni normative per gli interventi ammissibili su alcuni edifici di pregio architettonico individuati all'interno dei vari ambiti definiti dal piano. Tale studio, facente parte del PRG vigente viene riconfermato negli elaborati grafici per quando non in contrasto con le nuove prescrizioni impartite dal Piano delle Regole

Gli elaborati riconfermati approvati con delibera del C.C. n. 30 del 27.09.2002 e dalla G.R.L. con delibera n. 14655 del 17.10.2003 sono i seguenti:

Edifici di pregio architettonico in zona B

F1 Relazione illustrativa e schedatura edifici; dalle schede di intervento sono state stralciate quelle relative agli edifici n. 1 e n. 10

6 Al Piano delle Regole sono allegate, per farne parte integrante e sostanziale, le prescrizioni normative per gli interventi ammissibili sull'edificato sparso in zona agricola e montana. Tale studio, facente parte del PRG vigente viene riconfermato negli elaborati grafici per quando non in contrasto con le nuove prescrizioni impartite dal Piano delle Regole



Gli elaborati riconfermati approvati con delibera del C.C. n. 30 del 27.09.2002 e dalla G.R.L. con delibera n. 14655 del 17.10.2003 sono i seguenti:

Censimento edifici in zona agricola:

E1 Relazione illustrativa e schedatura edifici; dalle schede di intervento sono state stralciate quelle relative agli edifici n. 1 , n. 2 e n. 10

7 Al Piano delle Regole è allegata la zonizzazione acustica. In particolare i documenti allegati sono i seguenti:

Piano di Zonizzazione Acustica- approvato allegato con delibera del C.C. n. 30 del 27.09.2002 e dalla G.R.L. con delibera n. 14655 del 17.10.2003, costituito dai seguenti allegati:

C1 relazione illustrativa;

C2 Tavola azzonamento acustico (centro abitato);

C3 tavola azzonamento acustico (zona collinare);

C4 N.T.A.

8 Al PGT è allegato lo studio per la valutazione di incidenza ambientale approvato dalla Provincia di Bergamo in sede di espressione del parere di compatibilità.

9 Gli elaborati costituenti il Piano di Governo del Territorio, divisi fra illustrativi e prescrittivi, nell'articolazione dei suoi tre atti sono di seguito illustrati:



COMUNE DI PRADALUNGA - PROVINCIA DI BERGAMO			
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO			
ELENCO ELABORATI COORDINATI APPROVAZIONE DEFINITIVA			

N. TAV.	TITOLO	ELABORATO PRESCRITTIVO O ILLUSTRATIVO	SCALA
---------	--------	---------------------------------------	-------

DOCUMENTO DI PIANO

A1 BIS	RELAZIONE	ILLUSTRATIVO	
--------	-----------	--------------	--

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO

A2	INQUADRAMENTO GENERALE	ILLUSTRATIVO	1:25.000
A3	PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	ILLUSTRATIVO	1:10.000
A4	PRESCRIZIONI DEL PTCP	ILLUSTRATIVO	1:25.000
A5	RETE ECOLOGICA REGIONALE	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A6	TAVOLA DEI VINCOLI	PRESCRITTIVO	1:5.000
A7	ISTANZE, PROBLEMI, ASPETTATIVE	ILLUSTRATIVO	1:5.000

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

A8	SISTEMA DELLA MOBILITA': CLASSIFICAZIONE GERARCHICA DELLA VIABILITA'	PRESCRITTIVO	1:5.000
A9	SISTEMA URBANO: EVOLUZIONE DELL'EDIFICATO	ILLUSTRATIVO	1:10.000
A10	SISTEMA AGRICOLO ED URBANO : CARTA D'USO DEL SUOLO	ILLUSTRATIVO	1:5.000

VALUTAZIONI PRELIMINARI DI PIANO

A11	STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A12	CRITICITA'	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A13	POTENZIALITA'	ILLUSTRATIVO	1:5.000

INDICAZIONI DI PIANO

A14 BIS	CARTA DI SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A15/1 BIS	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	PRESCRITTIVO	1:2.000
A15/2 BIS	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	PRESCRITTIVO	1:2.000
A16 BIS	CRITERI DI ATTUAZIONE	PRESCRITTIVO	

PIANO DEI SERVIZI

B1 BIS	RELAZIONE	ILLUSTRATIVO	
B2	ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEI SERVIZI A RETE	ILLUSTRATIVO	1:5.000
B3/1 BIS	CARTA DELLO STATO DI FATTO E DELLE PREVISIONI DI PIANO (AMBITI URBANIZZATI)	PRESCRITTIVO	1:2.000
B3/2	CARTA DELLO STATO DI FATTO E DELLE PREVISIONI DI PIANO (ZONA MONTANA)	PRESCRITTIVO	1:2.000
B4	NORME DI ATTUAZIONE	PRESCRITTIVO	

PIANO DELLE REGOLE

C1 BIS	RELAZIONE	ILLUSTRATIVO	
C2	ELEMENTI ED AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICA	PRESCRITTIVO	1:5.000
C3	CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI	PRESCRITTIVO	1:5.000
C4/1 BIS	CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE E DELLE PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE (AMBITI URBANIZZATI)	PRESCRITTIVO	1:2.000
C4/2	CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE E DELLE PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE (ZONA MONTANA)	PRESCRITTIVO	1:2.000
C5 BIS	NORME DI ATTUAZIONE	PRESCRITTIVO	
C6	SIC VALPREDINA E MISMA: LIMITE DI RIFERIMENTO PER LA VERIFICA DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI IN RAPPORTO ALL'AREA PROTETTA	PRESCRITTIVO	1:5.000

STUDI COMPLEMENTARI RICONFERMATI DAL PRG VIGENTE E/O IN PARTE INTEGRATI

	STUDIO GEOLOGICO E SISMICO (riconfermato dal PRG vigente ed in parte integrato dal PGT)	PRESCRITTIVO ILLUSTRATIVO	
	STUDIO RETICOLO IDROGRAFICO MINORE (riconfermato dal PRG vigente)	PRESCRITTIVO ILLUSTRATIVO	
	PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (riconfermato dal PRG vigente)	PRESCRITTIVO ILLUSTRATIVO	
	EDIFICI DI PREGIO ARCHITETTONICO IN ZONA B (riconfermato dal PRG vigente ed in parte integrato dal PGT)	PRESCRITTIVO ILLUSTRATIVO	
	CENSIMENTO EDIFICI IN ZONA AGRICOLA (riconfermato dal PRG vigente ed in parte integrato dal PGT)	PRESCRITTIVO ILLUSTRATIVO	
	PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA (riconfermato dal PRG vigente)	PRESCRITTIVO ILLUSTRATIVO	
	STUDIO PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE	PRESCRITTIVO ILLUSTRATIVO	

