



COMUNE DI COMUNE DI GORDONA

PROVINCIA DI SONDRIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

STUDIO ASSOCIATO MASPES



arch. GIAN ANDREA MASPES & ing. PIETRO MASPES



Prescrizioni, Criteri e Indirizzi del Documento di Piano

con Allegato B: prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Elaborato:

DN.01

(GRD-MODP)

adozione

approvazione

ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N. 16 DEL 9 APRILE 2019

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 23 DEL 30 NOVEMBRE 2020

I SOGGETTI DELL'AMMINISTRAZIONE:

Sindaco

Responsabile del Settore Servizi Territoriali:

Autorità Procedente:

Autorità Competente per la VAS:

Segretario Comunale:

Adottato con delibera di C.C. n. 16 del 9 aprile 2019

Approvato con delibera C.C. n. 23 del 30 novembre 2020

SOMMARIO

TITOLO 1. - DISPOSIZIONI GENERALI E CONTENUTI DEL PGT	4
ARTICOLO 1.1. - (CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO).....	7
ARTICOLO 1.2. - (ORIENTAMENTI DIMENSIONALI PREVISTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE).....	8
<i>Residenza</i>	8
<i>Industria e artigianato</i>	8
<i>Attività alberghiere</i>	9
<i>Insedimenti commerciali</i>	9
<i>Edificabilità in ambiti agricoli</i>	9
ARTICOLO 1.3. - (CRITERI DIMENSIONALI E INDICI DEL PGT).....	10
ARTICOLO 1.4. - (COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA).....	10
ARTICOLO 1.5. - (VALENZA PAESAGGISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO).....	11
ARTICOLO 1.6. - PRESCRIZIONI, CRITERI, INDIRIZZI – EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	11
ARTICOLO 1.7. - (INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI).....	12
ARTICOLO 1.8. - (INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE).....	13
1.8.1. (INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE).....	13
<i>Destinazioni residenziali</i>	13
<i>Destinazioni produttive</i>	14
<i>Destinazioni commerciali</i>	14
ARTICOLO 1.9. - (RIGENERAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA).....	14
1.9.1. - (PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA).....	15
1.9.2. - (PROGETTO URBANO).....	15
ARTICOLO 1.10. - (PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI E PER I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO).....	16
1.10.1. - (URBANIZZAZIONI E CESSIONI AL COMUNE).....	17
1.10.2. - (INDICAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI VIGENTI).....	17
ARTICOLO 1.11. - (DISPOSIZIONI IN CONTRASTO E DEROGHE).....	17
ARTICOLO 1.12. - (MONITORAGGIO DELLE AZIONI DI PGT).....	18
TITOLO 2. - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	19
ARTICOLO 2.1. - (PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE).....	19
2.1.1. - LA PEREQUAZIONE.....	20
2.1.2. - PEREQUAZIONE DI COMPARTO.....	21
2.1.3. - COMPENSAZIONE.....	21
2.1.4. - (PREMIALITÀ).....	22
<i>Premialità percentuali</i>	22
<i>Quantificazione della SL premiale</i>	23
2.1.5. - (REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI).....	24
ARTICOLO 2.2. - (AMBITI DI TRASFORMAZIONE).....	24
2.2.1. - (MODALITÀ DI INTERVENTO).....	24
2.2.2. - (NORMA TRANSITORIA NELLE MORE DELL'ATTUAZIONE DEGLI AT).....	26
ALLEGATO B	27
TITOLO 3. - AMBITI DI TRASFORMAZIONE	28
3.1. - CRITERI DI RIFERIMENTO PER L'ATTUAZIONE DEGLI AT.....	28
3.2. - LIVELLO DI COGENZA DI INDICI E PARAMETRI E PRESCRIZIONI UTILIZZATI NELLE SCHEDE RELATIVE AI SINGOLI COMPARTI.....	29
3.3. - RIFERIMENTO ALLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.....	30
ATI 1 – BORTOLOTTO SUD	31
ATI 2 – BORTOLOTTO NORD	35
ATI 3 – CASTANEDI SUD	39
ATI 4 – CASTANEDI NORD	43
3.4. - PROGETTO URBANO DI RIASSETTO DELL'AREA INDUSTRIALE DI GORDONA.....	46
ATI 5 – COMPLETAMENTO AREA INDUSTRIALE	49

TITOLO 1. - DISPOSIZIONI GENERALI E CONTENUTI DEL PGT

Il Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi della L.R. 12/2005, ha il compito di definire l'assetto dell'intero territorio comunale, di esplicitare obiettivi generali e definire azioni che si possono attivare le finalità che ci si propone di raggiungere; esso, per i comuni con meno di 2.000 ab, ai sensi dell'art. 10 bis della LR 12/2005, si costituisce di un atto che si articola in tre documenti tra loro coordinati da un unico processo di pianificazione, nel rispetto dell'autonomia di ciascuno di essi:

- Il Documento di Piano, mediante il quale vengono esplicitate le strategie, gli obiettivi e le azioni per identificare il quadro di riferimento complessivo dello sviluppo socio-economico, del sistema infrastrutturale, delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali disponibili e da valorizzare;
- Il Piano dei Servizi, che provvede al raccordo e all'armonizzazione di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale con gli insediamenti funzionali;
- Il Piano delle Regole, che definisce gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città e del territorio.

Il PGT persegue criteri di equità, economicità, ottimizzazione delle risorse naturali, miglioramento dei servizi pubblici, puntando anche ad una semplificazione delle procedure per conseguire maggiore efficacia nell'azione amministrativa.

I contenuti del PGT tendono alla **equa ripartizione dei benefici economici** derivanti dalle trasformazioni del territorio, applicando i principi di Compensazione, Perequazione, Premialità, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.

La complessa articolazione degli atti che compongono il PGT e la loro interazione reciproca si esplica principalmente attraverso l'iter di costruzione e di **continuativo raffronto** parallelo tra il processo di Valutazione Ambientale (VAS) e la fase strategica del PGT, cioè il Documento di Piano, sul quale la Provincia esprime il parere di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP).

Nel Piano di Governo del Territorio si sono verificate le compatibilità con i contenuti con Il Piano di Coordinamento della Provincia di Sondrio e con il Piano Territoriale Regionale (PTR); il PGT è redatto in conformità alle verifiche operate nel processo di VAS, che ne ha esplicitato la sostenibilità ambientale.

Il Piano di Governo del Territorio, attraverso il Piano delle Regole, definisce le modalità di intervento sulle parti edificate del territorio comunale incluse nel territorio consolidato e sulle aree con destinazione agricola, stabilendone norme e parametri urbanistici.

I presenti Criteri e Indirizzi del Documento di Piano contengono pertanto:

- le disposizioni per l'attuazione degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano;
- le disposizioni di indirizzo e di coordinamento sia per il Piano dei Servizi, sia per quello delle Regole.

Il Piano di Governo del Territorio individua infatti, attraverso il Piano dei Servizi, le destinazioni pubbliche e le aree relative (la città pubblica), incluse le aree per l'edilizia pubblica, gli spazi a verde, i corridoi ecologici e gli ambiti di valore paesaggistico; puntualizza la normativa per garantire massima fruibilità di spazi e servizi in un clima di efficienza e sostenibilità.

Scelte ed obiettivi di piano sono preceduti dalle fasi ricognitive e conoscitive previste dalle "Modalità per la pianificazione comunale" predisposte dalla "Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia" in conformità all'art 7 della LR 12/05 e meglio contestualizzate nella Relazione Generale del PGT (Cfr. elaborato DN.01 del PGT).

La sintesi delle indagini è individuata nelle seguenti tavole grafiche del DdP, quindi nella tavola delle Previsioni di Piano:

TITOLO TAVOLA	TEMATICHE PRINCIPALI
Tav. 1.1 "inquadramento territoriale e principali infrastrutture di trasporto"	Evidenzia il contesto territoriale in cui si colloca il Comune di Gordona con la rete della mobilità principale, compresa quella lenta.
Tav. 1.2 "Inquadramento paesaggistico ambientale ed analisi territoriali preliminari"	Riprende stralci della carta delle pendenze, dell'irraggiamento solare, delle precipitazioni, delle emissioni (da ARPA Lombardia) della morfologia del territorio comunale nel contesto sulla base del modello digitale del terreno
Tav. 1.3 "Documentazione storica e cartografica del territorio comunale"	Gli stralci delle mappe storiche del 1812, del 1885 (IGM), del 1941 (catasto) e gli scatti fotografici aerei dell'Istituto Geografico Militare del 1954, sono particolarmente significative per evidenziare lo sviluppo urbanistico dei Comuni di Gordona e Menarola.
Tav. 2.1 "Ricadute a livello locale del Piano Territoriale Regionale"	Riporta gli stralci delle indagini territoriali (a scala regionale) che incidono significativamente sulle più importanti tematiche territoriali del Comune
Tav. 2.2 "Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Sondrio (PTCP)"	Evidenzia uso del suolo, previsioni urbanistiche, elementi paesistici, rete ecologica provinciale, previsioni progettuali strategiche, le principali reti viabilistiche a livello primario e quelle di interesse locale, le unità tipologiche di paesaggio.
Tav. 2.3 "Piano di indirizzo Forestale, Aree Protette e Habitat della Rete Natura 2000, Sistema informativo degli alpeggi, Piano della riserva naturale Pian di Spagna- Lago di Mezzola"	Riporta gli stralci cartografici desunti dalla documentazione disponibile per quanto attiene le istituzioni per la tutela della natura e la pianificazione sovracomunale relativa alla gestione del sistema agricolo e forestale.
Tav. 3.1 "Destinazione d'uso dei suoli extra urbani e classi di sensibilità ambientale"	Evidenzia la destinazione d'uso dei suoli extraurbani, ne elabora una sintesi e definisce le classi di sensibilità ambientale
Tav. 3.2 "Elementi costitutivi del paesaggio e sensibilità paesaggistica"	Seleziona gli elementi costitutivi del paesaggio ed elabora la tavola della sensibilità paesaggistica, importante riferimento per la redazione dei progetti e per le valutazioni a carico della Commissione per il Paesaggio

TITOLO TAVOLA	TEMATICHE PRINCIPALI
Tav. 3.3 "Proposta di rete ecologica e sensibilità ecologica"	Ai fini della redazione della rete ecologica comunale e della sua integrazione nei sistemi regionale e provinciale, la tavola rappresenta un punto di riferimento importante per le successive valutazioni ed elaborazioni coordinate con VAS e VIC
Tav. 3.4 "Capacità d'uso dei suoli agricoli e sensibilità pedologica"	Sulla scorta del "Modello interpretativo della capacità d'uso dei suoli" si è costruita la mappa con le classi di suolo adatto all'agricoltura, al pascolo, alle utilizzazioni agro silvo pastorali, quindi la carta sintetica di Sensibilità pedologica
Tav. 3.5 "Carta dei vincoli e loro incidenza"	Riporta le aree e gli immobili soggetti a vincolo: geologico, idrogeologico, sismico, quelli ambientali o connessi con le reti ed i sistemi infrastrutturali.
Tav. 4.1 "Carta del rischio archeologico"	Localizza i nuclei di antica formazione, i tracciati storici ed i siti dei presunti ritrovamenti, quindi delimita gli ambiti di potenziale interesse archeologico, che dovranno essere eventualmente approfonditi da esperti di settore e dalla competente soprintendenza.
Tav. 5 "Istanze dei cittadini in relazione al Piano Regolatore Vigente"	Le istanze della popolazione a seguito dell'avviso di avvio del procedimento (art. 13 comma 1 LR 12/05) fanno riferimento alla pianificazione vigente all'atto dell'istanza. La tavola provvede alla georeferenziazione di tutte quelle cartografabili, al fine di pervenire alla conoscenza approfondita della situazione e poter formulare così un parere tecnico puntuale e corredato da documentazione fotografica.
Tav. 6 "Carta del consumo di suolo"	Individua le aree agricole, le peculiarità naturalistiche, le caratteristiche pedologiche, le reti ecologiche, gli ambiti di elevata naturalità, gli ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico, la fattibilità geologica, le aree di degrado o sotto utilizzate, il tessuto urbano consolidato ed i potenziali ambiti di trasformazione. Riferimento fondamentale per le successive previsioni di Piano in ottemperanza a quanto previsto dalla LR 31/2014.
Tav. 7 "Tavola delle previsioni di Piano"	Definisce il tessuto urbano consolidato, le modalità di attuazione del TUC, evidenzia le aree riservate agli impianti tecnologici, gli AT, gli ambiti riservati all'agricoltura, la classe 4 con gravi limitazioni sotto il profilo geologico, le aree protette, i siti della Rete Natura 2000, vincoli e tutele ambientali, gli elementi percettivi di rilevanza paesaggistica, e soprattutto gli interventi strategici del Documento di Piano

Tabella 1 - Tavole_DdP

DR.01	Relazione generale
DR.02	Istruttoria delle istanze pervenute da enti e cittadini
D.N.01	Prescrizioni criteri e indirizzi del Documento di piano con schede tecnico-orientative per gli Ambiti di Trasformazione
D.N.02	Allegato A - Normativa di base: Indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre atti del PGT

Tabella 2: Elaborati testuali del DdP

La tavola delle previsioni di Piano è il punto di arrivo delle fasi decisionali che hanno superato il processo di VAS e risultano applicabili in coerenza con le indicazioni del Rapporto ambientale.

ARTICOLO 1.1. - (CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO).

Il Documento di Piano disciplina gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica in coerenza con i piani di livello sovracomunale e con gli aspetti di tutela ambientale, attenendosi ai criteri evidenziati nel documento di Valutazione Ambientale Strategica.

Con il documento di piano, come si evince anche dal precedente elenco elaborati, si è provveduto a delineare con chiarezza il quadro conoscitivo e orientativo attraverso indagini attinenti ai diversi sistemi funzionali, alle infrastrutture, alla mobilità ambientalmente sostenibile, alla comprensione del sistema urbano e delle sue fasi di sviluppo, agli approfondimenti sui sistemi ambientali, alla catalogazione dei beni di particolare rilevanza, al recepimento delle indicazioni provenienti dallo specifico studio idrogeologico e sismico, alla individuazione delle criticità paesaggistiche ambientali, al vaglio delle istanze dei cittadini e dei componenti della collettività civile che hanno contribuito fattivamente durante gli incontri promossi con la VAS, per arrivare alla interpretazione corretta della realtà locale.

Il Documento di Piano si propone di perseguire gli obiettivi sotto elencati per la corretta gestione del territorio, nel rispetto del principio di partecipazione della popolazione alle scelte strategiche, della attenzione per le esigenze sociali e culturali, della sostenibilità per lo sviluppo e dell'ambiente e infatti con il Documento di Piano si è provveduto a:

- definire lo scenario territoriale condiviso dalla comunità e determinare le politiche di intervento per le varie funzioni;
- verificare la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo;
- dimostrare la compatibilità delle politiche di intervento individuate relazionandole al quadro delle risorse economiche attivabili;
- individuare le strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità dello stesso, dei processi di sviluppo da governare, degli obiettivi da perseguire anche in ordine alla elevata qualità paesaggistica del territorio comunale.
- determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, anche in un'ottica di minimizzazione del consumo di suolo;
- individuare gli ambiti di trasformazione ed i relativi criteri di intervento sia sotto il profilo insediativo sia sotto quello della tutela ambientale
- definire i criteri di incentivazione, compensazione e sostegno per la realizzazione della "città pubblica";
- recepire le previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale (Cfr. art. 8, comma 2, lettera f della L.R. 12/2005).

Nota: Il Documento di Piano è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale, in conformità a quanto previsto dall'art. 4, comma 2, L.R. 12/2005 e s.m.i.

ARTICOLO 1.2. - (ORIENTAMENTI DIMENSIONALI PREVISTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE)

Il PTCP prevede criteri localizzativi e di dimensionamento che i PGT, di norma, non devono superare per essere coerenti¹ con le disposizioni del PTCP stesso.

RESIDENZA

Dato che le risultanze dei processi partecipativi hanno portato a scegliere uno scenario di sviluppo non quantitativo, ma basato sul recupero qualitativo dell'esistente, non si prevedono incrementi di edificabilità residenziale in ambiti di Trasformazione che comportino nuovo consumo di suolo. Si verificano però situazioni in cui, al fine di garantire una maggiore uniformità urbanistica, ambiti a destinazione produttiva o mista del precedente PRG sono stati riproposti come residenziali.

I criteri qualitativi a cui attenersi sono comunque:

- massimo utilizzo del **patrimonio edilizio esistente** del quale va favorito il **recupero** nelle sue diverse forme;
- massimo **utilizzo delle aree interstiziali**, dei vuoti urbani e delle aree anche dismesse collocate all'interno della parte di territorio già urbanizzato;
- contenimento dello sviluppo urbano in prossimità dell'attuale area urbanizzata, evitando di determinare saldature a macchia d'olio o creare ancora insediamenti continui lungo assi veicolari di livello sovra comunale.

INDUSTRIA E ARTIGIANATO

Per quanto attiene all'artigianato il PTCP prevede per Gordona una possibilità di espansione contenuta in un massimo di 1,5 ha fatta eccezione per l'ambito produttivo comprensoriale.

In realtà, se si esclude l'area industriale, non si riscontra l'esigenza di nuove aree produttive, ma la riorganizzazione di quelle esistenti, data la disordinata sovrapposizione di destinazioni diverse (commerciali, espositive, annonarie e persino residenziali) in cui la parte artigianale svolge funzioni prevalentemente di servizio (es. area ex-Spalding).

Importanti le indicazioni qualitative del PTCP che prescrivono:

- massimo utilizzo delle aree e degli **edifici produttivi dismessi** di cui va favorito il recupero nelle sue diverse forme;
- contenimento dello sviluppo urbano in prossimità dell'attuale area urbanizzata, **evitando di determinare saldature** tra nuclei originariamente distinti, nonché di creare insediamenti continui lungo gli assi stradali.

¹ "coerenza esterna"

ATTIVITÀ ALBERGHIERE

Il PTCP non impone particolari limitazioni quantitative alla localizzazione di nuove strutture ricettive, purché si realizzino alberghi rispondenti ai requisiti di cui all'art. 22 della l.r.16.7.2007, n.15, ed a condizione che:

- ◆ sia garantita giuridicamente per almeno venti anni la stabilità della destinazione alberghiera originaria
- ◆ vengano rispettati criteri di buon inserimento paesaggistico.

INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Non sono ammessi nel comune (con meno di 10.000 abitanti) insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore ai 1500 mq.; il PTCP limita a 500 mq la dimensione delle Medie strutture di vendita per i comuni con popolazione inferiore ai 5000 abitanti, mentre non sono consentite nuove Grandi strutture di vendita (art. 64 comma 3).

Le nuove strutture commerciali devono comunque sottostare alla verifica che:

- Non siano ubicate nelle aree agricole di fondovalle, nei varchi inedificabili, nei conoidi, nelle aree di naturalità fluviale.
- Non comportino un consumo di suolo attualmente a conduzione agraria o comunque prevalentemente interessato da vegetazione.
- Non siano collocate lungo arterie viarie, esistenti ed in progetto, di grande scorrimento urbano ed extraurbano o siano collocate in prossimità di nodi di traffico significativi e privi sia di collegamenti adeguati, per capacità di smaltimento dei flussi di traffico, sia di opere di mitigazione ambientale e paesistica.

Le Medie strutture di vendita è opportuno che siano finalizzate a favorire l'integrazione con i sistemi produttivi ed artigianali tipici locali, in particolare riferiti al comparto agro-alimentare.

La loro localizzazione inoltre deve essere convalidata mediante appositi studi di impatto viabilistico con analisi del traffico e risoluzione delle **problematiche di accessibilità** al sito prescelto.

EDIFICABILITÀ IN AMBITI AGRICOLI

Il PTCP, per quanto attiene agli ambiti riservati all'agricoltura, prevede che l'edificabilità possa avvenire disponendo almeno di 5.000 mq, anche accorpando aree reperibili in una fascia altimetrica compresa tra ± 150 rispetto al lotto di concentrazione volumetrica fisicamente edificabile; nel caso delle strutture zootecniche occorre anche rispettare una distanza dalle zone residenziali non inferiore ai 100 metri.

Il PGT recepisce tali indicazioni, precisando però che la presenza di situazione particolari, determinate dalle caratteristiche del contesto, verranno precisate nel Piano delle Regole in conformità a quanto previsto dalle NtA del PTCP (Cfr. art. 48 in particolare).

ARTICOLO 1.3. - (CRITERI DIMENSIONALI E INDICI DEL PGT)

Negli atti del presente PGT non si utilizzano parametri volumetrici ma esclusivamente indici di edificabilità (fondiaria o territoriale²), per cui l'edificabilità viene riferita alla Superficie Lorda di Pavimento (SL); tale scelta consente computi più agevoli e soprattutto la possibilità di determinare la capacità insediativa in modo puntuale ed articolato, in quanto connesso con le reali destinazioni d'uso di ciascuna parte del fabbricato³.

Nel caso di capannoni o di strutture dichiaratamente riservate ad attività produttive, commerciali, annonarie o similari, i parametri di riferimento sono la Superficie coperta (SCOP) e l'altezza massima della struttura, lasciando flessibilità nella realizzazione di solette intermedie e/o soppalchi, al fine di tener conto di molteplici esigenze aziendali: alcune necessitano di carro ponte, altre di ampi spazi di lavorazione e/o immagazzinamento, altre ancora di uffici, servizi mensa, spazi espositivi o di vendita.

Naturalmente ciascun tipo di destinazione d'uso incide sulla quantità di spazi da riservare ai servizi di interesse pubblico e generale, oltre che sulle aree da riservare, per esempio, ai parcheggi pertinenziali.

In relazione alle modalità di intervento (diretto o con Piano Attuativo) negli ambiti a destinazione residenziale o produttiva, si dispone sempre di due indici, uno di riferimento (definito pertinenziale) l'altro massimo.

L'**indice massimo** (IT, IF, IC), **non può mai essere superato**, in quanto non dipende da una specifica valenza urbanistico-quantitativa, ma è strettamente connesso con aspetti di tutela paesaggistico ambientale, per cui la disponibilità di diritti edificatori dal Documento di Piano o dal Rapporto ambientale, viene sempre riferito agli indici di pertinenza, mai agli indici ambientali o di tutela del paesaggio.

ARTICOLO 1.4. - (COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA)

La definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale è parte integrante del Documento di Piano. Le norme e prescrizioni dello Studio geologico del territorio comunale si intendono recepite dal presente Documento di Piano e devono essere integrate nel Piano delle Regole.

Nell'attuazione degli interventi previsti dal PGT sarà necessario tener conto delle prescrizioni del RR 23/11/2017 n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della LR 12/2005" oltre che del DPCM

² per le definizioni Cfr. l'allegato A, parte integrante del PGT e condivisa dal Regolamento Edilizio

³ per le destinazioni d'uso della SL si rinvia all'allegato A sopra menzionato

27 ottobre 2016 – “Approvazione del Piano di Gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico padano” (PGRA).

ARTICOLO 1.5. - (VALENZA PAESAGGISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO).

Il Documento di Piano individua con appositi elaborati grafici (Cfr. Tavole 3.5 “Carta dei vincoli e della rilevanza dei vincoli”, Tav. 6 “Carta del consumo di suolo”, Tav. 4 “Carta del rischio archeologico”, Tav. 3.1 “Destinazione d’uso dei suoli extra urbani e classi di sensibilità ambientale”, Tav. 3.2 “Elementi costitutivi del paesaggio e sensibilità paesaggistica”) i contenuti paesaggistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale e dal PTCP.

A seguito del riconoscimento della valenza paesaggistica del piano lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del “Piano del Paesaggio Lombardo” (Cfr. art. 6 della Normativa del Piano Paesaggistico Lombardo, parte integrante del Piano territoriale Regionale) quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati.

Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP e del PTR ed hanno valore prescrittivo.

In ragione di questo fatto tali tematiche saranno riprese nel Piano delle Regole ed affiancate da specifica normativa.

ARTICOLO 1.6. - PRESCRIZIONI, CRITERI, INDIRIZZI – EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO.

Il Documento di Piano, attraverso le presenti disposizioni ed i suoi elaborati grafici, stabilisce gli orientamenti di diverso livello che si distinguono in prescrizioni, criteri e indirizzi.

Le **Prescrizioni** sono disposizioni vincolanti, ovvero delle norme tecniche le cui modifiche comportano variante al Documento di Piano. Esse riguardano:

la modifica della capacità insediativa o edificatoria di un ambito di trasformazione;

la modifica di definizioni attinenti alle destinazioni d’uso, oppure a parametri e/o indici urbanistico-edilizi, che sono contenuti nell’Allegato A, parte integrante sia del Piano dei Servizi, sia del Piano delle Regole.

I **Criteri** sono disposizioni aperte a scelte dell’Amministrazione comunale nella fase applicativa e riguardano:

- le modalità di attribuzione di premialità, incentivi, compensazioni e perequazioni;
- le modalità di frazionamento e perfezionamento degli ambiti di trasformazione

Gli **Indirizzi** sono suggerimenti atti ad individuare obiettivi che possono essere conseguiti mediante altri strumenti di pianificazione generale o attuativa senza definirne però rigidamente le modalità per il loro conseguimento, come:

- le indicazioni planivolumetriche, quando previste, di piani e comparti;
- le indicazioni per la redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

ARTICOLO 1.7. - (INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI).

Il Piano dei Servizi verifica la dotazione complessiva dei servizi pubblici, conferma le aree per i servizi strategici definiti dal Documento di Piano e la scaletta delle priorità, redatta secondo esigenze di fattibilità rapida ed efficiente.

Per ciascuna di tali aree, con le necessarie variazioni di localizzazione ed estensione, vengono definiti i parametri compensativi per risarcire i privati coinvolti nella cessioni necessarie per assicurare almeno la dotazione minima (18 mq/ab) di servizi per la "città pubblica".

Vengono puntualmente definite dal Piano dei Servizi anche le strutture lineari (strade, piste ciclabili, sentieristica, corsi d'acqua e canali, rete ecologica, interventi nel sottosuolo ecc.).

Lo stesso provvede alla verifica del sistema della viabilità e dei parcheggi, definisce con minor dettaglio il sistema del verde, integrando e collegando gli spazi attrezzati con le aree di elevato valore ecologico, solchi fluviali, sentieristica ed anche le aree riservate alla produzione agricola.

Verificata la rispondenza o meno dei servizi alle esigenze degli utenti, il Piano dei Servizi dispone le migliorie necessarie per quelli già esistenti, il recupero di strutture sottoutilizzate, provvede alla individuazione di eventuali nuove localizzazioni oppure a diversa ubicazione sul territorio, purché in coerenza con i criteri di massima economia di suolo ed in linea con le previsioni del Documento di Piano.

Compete al Piano dei Servizi anche la localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti per auto trazione, i criteri per la realizzazione di quelli nuovi o per lo spostamento di quelli esistenti.

L'acquisizione di aree per eventuali nuovi servizi deve avvenire in via prioritaria con i meccanismi della compensazione; quando ciò non fosse possibile, si ricorre all'istituto dell'esproprio per pubblica utilità.

Il Piano dei servizi definisce anche i livelli di priorità degli interventi in base alla analisi economica ed in coordinamento con il Programma triennale del Comune. intatti *"Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali"* (Cfr. art. 44 della LR 12/05 e s.i.m.).

ARTICOLO 1.8. - (INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE).

Il Piano delle Regole definisce la normativa degli ambiti con particolare attenzione per quelli di antica formazione e, nell'ambito del territorio consolidato, recepisce le indicazioni contenute nelle tavole attinenti ad ambiente e paesaggio (Cfr. Tav. 7 "Tavola delle previsioni di Piano"); individua i perimetri da sottoporre a modalità attuativa oppure ad intervento diretto convenzionato in relazione alle peculiarità del tessuto urbano considerato.

Fissa criteri e modalità di intervento per i fabbricati esistenti sulla base di una classificazione che fa riferimento sia ai caratteri architettonici, sia alla classificazione per tipologie omogenee degli edifici, sia allo stato di conservazione degli stessi, informazioni desunte da puntuali rilevazioni e analisi sugli edifici esistenti.

In base al Piano delle Regole e con apposita deliberazione comunale (annualmente aggiornata) si definiscono parametri di riferimento aggiornati che stabiliscono il valore delle aree nei diversi ambiti del territorio comunale e quindi le indennità da conferire per la decadenza dei vincoli, per l'acquisizione (monetizzazione) delle aree, per le indennità di esproprio.

Il PdR recepisce le normative nazionali e regionali per le attività commerciali e per i pubblici esercizi, stabilisce le categorie di utilizzazione degli edifici, di attività, di destinazioni d'uso, valutandone compatibilità e congruenza per ciascun ambito del territorio comunale.

1.8.1. (INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE)

Nei nuclei di Antica Formazione non sono ammessi incrementi edificatori o nuove edificazioni, salvo quanto previsto nelle specifiche disposizioni contenute nelle schede di ciascuno di tali ambiti.

Il Documento di Piano conferma con forza la necessità di ridurre il consumo di suolo, ma nel contempo punta al recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare di quello residenziale (destinazioni compatibili incluse, quali direzionali, commerciali, turistico ricettive, artigianali di servizio).

Quindi il Piano delle Regole, in relazione alle caratteristiche di ciascun ambito, può definire la tabella con gli incrementi di edificabilità "una tantum" per scaglioni di SL finalizzata al miglioramento della funzionalità sotto il profilo distributivo ed energetico degli edifici esistenti, oltre che per rendere più omogenei i tessuti già edificati.

DESTINAZIONI RESIDENZIALI

Anche negli ambiti residenziali in cui è prevista l'applicazione del calcolo incrementale di cui alla citata tabella, si precisa che non sono computabili gli ambienti che allo stato di fatto non abbiano requisiti di agibilità o abitabilità, oppure che siano interrati (cantine, autorimesse, tavernette ecc.) oppure che non abbiano destinazione residenziale (o destinazione compatibile con la residenza, come sopra specificato).

Il computo per scaglioni, ovviamente, non potrà essere riferito a singole unità immobiliari, ma interessare un intero corpo di fabbrica (caso dell'edificio isolato), o una unità architettonica (caso della cortina stradale), inoltre le opere di ampliamento e/o sopralzo di edifici esistenti si dovranno configurare come interventi unitari ed essere eseguiti con materiali e finiture coordinate con il contesto ambientale. Gli ampliamenti possono essere consentiti a condizione che non vengano meno gli obiettivi che si intendono perseguire con il PGT ed in particolare:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle qualità paesaggistico-ambientali, evitando il superamento dell'indice IF_{max} dell'area interessata dall'intervento;
- il miglioramento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il completamento del tessuto edilizio con limitati interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto urbano residenziale;
- il potenziamento delle attività di servizio alle funzioni residenziali ed economiche.

DESTINAZIONI PRODUTTIVE

Gli edifici a prevalente destinazione produttiva possono avere incrementi della Superficie Coperta solo mediante una concertazione diretta con il Comune a fronte di un piano aziendale che giustifichi motivazioni di funzionalità, organizzazione ed incremento della forza lavoro, oppure in caso di adesione ad un "Progetto Urbano" (Cfr. 1.9.2. - (Progetto Urbano) finalizzato alla riqualificazione paesaggistica, ambientale ecologica e funzionale a servizi, infrastrutture, arredo urbano).

DESTINAZIONI COMMERCIALI

Per quanto attiene agli edifici a prevalente destinazione commerciale si rinvia alle specifiche normative regionali ed alle disposizioni del Piano delle Regole.

Preso atto che non sono ammesse Grandi Strutture di Vendita sul territorio comunale, il Documento di Piano intende favorire l'ampliamento delle Medie Strutture esistenti sia negli ambiti residenziali, sia in quelli artigianali: il sistema distributivo commerciale, con alcune attenzioni per gli accessi, non crea interferenza con i tessuti residenziali, anzi, ne ravviva l'effetto città.

ARTICOLO 1.9. - (RIGENERAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA)

Modalità che si riferiscono ad aree già trasformate per le quali l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno avvalersi di procedure intermedie che possano integrare il rilascio di titoli abilitativi diretti ed a parti soggette a pianificazione attuativa.

L'obiettivo è finalizzato a conseguire una migliore definizione progettuale di previsioni condivise del PGT relative a segmenti urbani di particolare rilievo o interesse strategico, non puntualmente definibili nella fase di pianificazione generale.

E' comunque facoltà sia dell'Amministrazione sia di privati proporre motivatamente ambiti da assoggettare a tali procedure purché nel contesto del Piano delle Regole.

Si prevedono allo scopo due distinte procedure, il "Progetto di rigenerazione urbana" ed il "Progetto Urbano".

La tav. 6 – Carta del Consumo di Suolo evidenzia le aree di rigenerazione urbana di cui alla LR 18/2019 individuate in via preliminare.

1.9.1. - (PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA)

Si riferisce ad ambiti per i quali si ritiene opportuno avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano per incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche (Cfr. art. [8 comma 2, lettera e-quinquies della LR 12/05](#) come modificata dalla LR 31/2014).

L'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere sono pertanto:

- la riqualificazione dell'ambiente costruito;
- la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi;
- il recupero e/o il potenziamento di quelli esistenti;
- il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture

L'articolazione di dettaglio degli ambiti di rigenerazione urbana è affidata alle modalità da definire nel Piano delle Regole; a norma dell'art. 10 della LR 12/2005 per gli ambiti in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica è consentita la riduzione del Contributo di costruzione.

1.9.2. - (PROGETTO URBANO)

La procedura di progetto urbano si riferisce invece a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo paesaggistico, soprattutto in situazioni di degrado sia per gli interventi di nuova costruzione sia per quelli di ristrutturazione con incidenza sull'assetto esteriore dei fabbricati. La procedura del Progetto urbano è avviata mediante la predisposizione di una proposta di assetto di iniziativa pubblica o privata; nel caso in cui la proposta di iniziativa privata interessi più proprietà, i proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento proposto.

L'approvazione del progetto urbano, secondo le modalità proposte per i piani attuativi dall'art. 14 della LR 12/2005, consente di accedere a specifiche premialità.

ARTICOLO 1.10. - (PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI E PER I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO).

L'ordinamento Nazionale e Regionale stabilisce gli strumenti con cui si attuano le previsioni del Piano di Governo del Territorio; negli ambiti all'interno del territorio consolidato (Cfr. Piano delle Regole) o negli AT (Cfr. Titolo 3. - Ambiti di Trasformazione) oppure in quelli in cui il Documento di Piano prevede il ricorso al Programma integrato d'intervento, (ovvero dove si sia ravvisata l'esigenza di riqualificare il territorio urbanistico, edilizio ed ambientale), si applicano le disposizioni previste dal Titolo VI, Capo I°, art. 87 e seguenti della LR 12/2005 e successive integrazioni e modificazioni. Tutti gli strumenti di attuazione devono comunque sempre essere accompagnati dagli studi di impatto paesaggistico redatti nelle forme previste dalle vigenti norme di legge ed essere in grado di determinare l'incidenza paesistica degli interventi previsti dal piano, siano essi pubblici che privati.

La valutazione finale di tutti gli ambiti soggetti a Piano Attuativo dovrà pertanto essere sottoposta al parere obbligatorio e vincolante della **Commissione per il Paesaggio**.

La documentazione di progetto deve sempre essere integrata da elaborati in grado di garantire ed illustrare:

- le caratteristiche architettoniche dei fabbricati previsti e la loro contestualizzazione con presenze architettoniche rilevanti o tipologicamente significative;
- la dotazione adeguata di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e dei servizi di parcheggio;
- l'accessibilità veicolare, separata da quella pedonale;
- il progetto di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza
- la compatibilità con la classificazione acustica del territorio comunale
- il piano di bonifica, in caso di interventi su aree produttive dismesse.
- la valutazione dell'impatto sul paesaggio rapportata agli elementi costitutivi e dalla sensibilità paesaggistica di cui alle tavole Tav. 3.2 "Elementi costitutivi del paesaggio e sensibilità paesaggistica" e la sintesi della Tav. 7 "Tavola delle previsioni di Piano"

I Piani Attuativi acquistano efficacia solo quando si sia pervenuti alla approvazione definitiva, cioè solo dopo che tutti i documenti del Piano Attuativo sono stati **condivisi e sottoscritti dai proprietari**, quindi approvati secondo le modalità di legge (Cfr. Art.46. - Convenzione dei piani attuativi della LR 12/2005).

N.B.: I documenti, compresa la convenzione con le garanzie fideiussorie, devono risultare **registrati con atto notarile** prima di poter dare avvio alle urbanizzazioni, che, in ogni caso, devono essere realizzate **prima o contestualmente** alla elevazione dei singoli edifici.

1.10.1. - (URBANIZZAZIONI E CESSIONI AL COMUNE).

In ogni piano attuativo, sia relativo ad ambiti appartenenti al territorio consolidato, sia a comparti di trasformazione esterni (AT), devono essere sempre a carico dei lottizzanti le aree di urbanizzazione primaria, parcheggi inclusi (cfr. art 44 LR 12/05) e quelle per la realizzazione della "città pubblica", nella misura prevista dal piano dei servizi e comunque, complessivamente, in quota non inferiore al 30% della ST; è eccezionalmente consentita la monetizzazione previa valutazione dell'interesse pubblico da parte del Comune o degli enti gestori dei servizi, i cui proventi dovranno comunque concorrere alla realizzazione del Piano dei Servizi (la città pubblica).

"I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica" (Cfr. art. 46 della LR 12/05 e s.i.m.)

Le aree cedute al Comune per la realizzazione di opere strategiche, qualora non ne venga richiesta la monetizzazione da parte dello stesso per opere esterne al comparto interessato, devono avere caratteristiche tali da risultare compatibili con il disegno previsto per l'opera pubblica; non è consentita quindi la cessione di fasce, liste o porzioni residuali quando si tratta di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, anche se quantitativamente si raggiungono i minimi richiesti o quelli specificati dalla scheda relativa al Piano Attuativo cui si riferisce.

1.10.2. - (INDICAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI VIGENTI).

I Piani attuativi già approvati e operativi (quelli per cui è già stata sottoscritta la Convenzione da parte degli operatori e da parte del Comune) non subiscono ovviamente forme di retroattività, per cui, salvo decadenza per la mancata cessione delle aree e/o per la realizzazione delle opere previste in convenzione, continuano a fare riferimento alle definizioni, alle prescrizioni, agli indici e ai rapporti stabiliti dalla normativa previgente.

Analogamente, eventuali varianti che non dovessero incidere sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, effettuate le verifiche di VAS previste per legge, potranno fare riferimento ai parametri della normativa del previgente strumento urbanistico.

ARTICOLO 1.11. - (DISPOSIZIONI IN CONTRASTO E DEROGHE).

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti disposizioni, si rinvia alle normative statali e regionali ed alla regolamentazione comunale che non sia in contrasto con le prescrizioni del PGT; in caso di difformità, prevalgono sempre le norme rispetto alle indicazioni degli elaborati grafici. In caso di difformità tra le indicazioni del Documento di Piano e le normative del Piano dei Servizi e/o del Piano delle Regole, prevalgono sempre le normative finalizzate alla salvaguardia dei caratteri di pubblica utilità ed i valori conformativi delle previsioni in essi contenute. Per quanto

attiene ai titoli abilitativi in deroga, si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa nazionale (art. 14 D.P.R. 380/2001) e regionale (art. 40 LR 12/05).

Le prescrizioni riportate sulle schede relative a ciascun ambito oggetto a pianificazione attuativa (PL, di trasformazione sono prevalenti sulle indicazioni degli elaborati grafici e normativi di carattere più generale.

ARTICOLO 1.12. - (MONITORAGGIO DELLE AZIONI DI PGT).

Entro sei mesi dalla data di approvazione del Piano del Governo di Territorio, il comune prevede l'allestimento di un programma di monitoraggio che renda possibile l'adeguamento del piano al mutare delle situazioni e delle condizioni socio-economiche e territoriali.

Il piano, in quanto processo in evoluzione che deve generare un percorso circolare e continuo di perfezionamento ed arricchimento di se stesso, viene tenuto sotto controllo per quanto attiene gli aspetti più significativi in relazione al particolare valore ambientale ed alla strutturazione dell'edificato.

L'aggiornamento della documentazione comporta le seguenti finalità:

1. sulla base del quadro ambientale esistente e del grado di realizzazione degli interventi previsti dal Piano, ne verifica l'incidenza per eventualmente apportarne le modifiche necessarie;
2. controllare che le dotazioni in termini di edificabilità previste dal Piano siano effettivamente congruenti e funzionali a perseguire risultati positivi nell'interesse dell'intera collettività e della fruibilità del territorio comunale.
3. orientare l'attuazione del Piano sulla scorta delle indicazioni prioritarie scaturite Piano Triennale delle Opere Pubbliche;

Il Rapporto Ambientale enumera gli indicatori a cui fare riferimento per la predisposizione del Piano di Monitoraggio.

TITOLO 2. - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Le individuazioni e le disposizioni contenute nel Documento di Piano acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, solo attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi, del Piano delle Regole, dei Piani Attuativi, AT inclusi.

Le disposizioni del presente articolo riguardano il territorio consolidato e, seppure con indici e modalità differenziate, anche gli ambiti di trasformazione, per cui si distinguono:

- 1) le aree riservate alla realizzazione di infrastrutture per la viabilità e/o servizi pubblici o di interesse generale;
- 2) la aree di trasformazione assoggettate a pianificazione attuativa;
- 3) le aree microsome d'intervento diretto che comprendono:
 - a) i lotti liberi inclusi nel territorio consolidato, mai edificati e comunque non già asserviti alla edificazione esistente o ad altre funzioni specifiche o di servizio;
 - b) le "aree di frangia", cioè quelle marginali al territorio consolidato che di fatto risultano inglobate nel suo perimetro per continuità urbanistica e ambientale e per dotazione di urbanizzazione primaria
 - c) le piccole aree riservate dal precedente PRG ai numerosi "standard" mai realizzati dei quali non sempre si prevede la conferma nel Piano dei Servizi.

ARTICOLO 2.1. - (PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE).

La **trasposizione di edificabilità** nell'ambito del PGT può avvenire solo con i criteri della **compensazione** (cioè per la realizzazione di servizi di cui al Piano dei Servizi o per finalità di pubblico interesse) e della **perequazione**, per la quale il Piano delle Regole stabilisce per ciascun ambito le aree potenzialmente accipienti rispetto a quelle di decollo, nel rispetto degli indici massimi di piano.

I **diritti edificatori premiali** sono invece connessi a comportamenti virtuosi, sia nella realizzazione dei Piani Attuativi, sia negli interventi edilizi diretti, purché la capacità edificatoria che deriva a essi, non commercializzabile, rientri nei limiti massimi di tutela paesaggistico ambientale previsti per ciascun ambito del PGT.

La perequazione, compensazione e incentivazione si applicano ricorrendo a due indici di **edificabilità**, uno, definito di **pertinenza (ITP, IFP e ICP)**, corrisponde alla aspettativa di edificabilità di riferimento nel contesto dell'ambito considerato; l'altro, quello **massimo (IT, IF e IC)**, rappresenta invece il valore **massimo raggiungibile** mediante meccanismi perequativi, compensativi o premiali.

L'indice o il rapporto di edificabilità massimo non deve essere superato in alcun caso, proprio perché non è determinato da una specifica valenza urbanistico-quantitativa, ma dipende da valutazioni connesse con gli aspetti **paesaggistico-ambientali** di ciascun sito.

Ai sensi dell'art. 11 comma 4 della LR 12/05 "I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, nonché, per i comuni sopra i 5.000 abitanti, quelli attribuiti ai sensi del comma 5, sono commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni".

Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata in relazione alla normativa vigente per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato.⁴

2.1.1. - LA PEREQUAZIONE

Ai fini della perequazione e compensazione urbanistica la capacità edificatoria può essere trasferita tra i diversi ambiti territoriali nel rispetto delle indicazioni della tabella che segue:

AMBITO DI ATTERRAGGIO	AMBITO DI DECOLLO					
	Nucleo Antico	Ambito del TUC	Modalità attuativa del TUC	Ambito di trasformazione	Servizi o infrastrutture	Agricolo o AMB_NURB
Nucleo Antico						
All'interno del medesimo isolato	1				1	
All'interno del medesimo nucleo					1	
In altro nucleo purché omogeneo per art. normativa					1	
Sempre					1	
Ambito del TUC a intervento diretto						
All'interno del medesimo isolato	2	X			X	3
All'interno del medesimo nucleo		X			X	
In ambito omogeneo per art. normativa	2	X			X	3
In ambito omogeneo per destinazione d'uso principale	2	X			X	3
Sempre	2				X	3
Modalità Attuativa del TUC						
Endocomparto	2		X		X	3
In ambito omogeneo per destinazione d'uso principale	2				X	3
Sempre	2				X	3
Ambito di trasformazione						
Endocomparto	2			X	X	3
Specificare						
In ambito omogeneo per destinazione d'uso principale	2				X	3
Sempre	2				X	3

⁴ Cfr. Art. 43 comma 2-bis della LR 12/05 e art. 5 comma 10 della LR 31/2014, LR 18/2019.

Ambito agricolo o di non trasformazione urbanistica							4
---	--	--	--	--	--	--	---

Tutti i trasferimenti sono consentiti purché nel rispetto dell'indice massimo previsto da ciascun ambito

X	Ammessa	Ammessa alle seguenti condizioni
	Non Ammessa	<ol style="list-style-type: none"> 1 Con ricorso a Piano di recupero 2 Cessione di ambiti da riqualificare nel tuc. ai sensi dell'art.2.1.3 3 Limitatamente alla rimozione delle opere edilizie incongrue di cui all'art. 4 comma 9 della LR 31/2014. 4 In coerenza con quanto disposto dall'art. 59 della LR 12/05

La capacità edificatoria derivante dall'incremento per scaglioni di cui all'art. 2.6 dell'elaborato RN.01 non è commerciabile né trasferibile ad altro edificio rispetto a quello che l'ha generata

Tabella 3: Possibilità di trasferimento della capacità edificatoria tra ambiti territoriali

2.1.2. - PEREQUAZIONE DI COMPARTO

Si applica agli ambiti di trasformazione, ai Piani Attuativi nel TUC e ai Permessi di Costruire convenzionati, dove un indice univoco garantisce l'equa distribuzione dei diritti edificatori all'interno dello stesso comparto; **l'edificabilità prevista dovrà essere realizzata all'interno del comparto stesso** in aree di concentrazione edificatoria definite in fase di pianificazione esecutiva, compatibilmente con i servizi da realizzare.

Infatti **a ciascun ambito viene attribuito il compito di concorrere anche alla realizzazione degli obiettivi strategici di Piano**, oltre, ovviamente, al completamento delle urbanizzazioni direttamente indotte dalla edificabilità prevista in conformità a quanto stabilito dalle legislazioni nazionale e regionale vigenti.

Una scheda relativa a ciascun comparto stabilisce indicazioni prescrittive, i criteri di equità (raggiungibili anche con il ricorso alla monetizzazione mirata), quindi fornisce indicazioni orientative e di indirizzo.

I diritti edificatori derivanti dalla perequazione di comparto non possono essere commercializzati all'esterno dell'ambito AT, in quanto non è consentito trasferire edificabilità da un piano attuativo verso ambiti esterni.

2.1.3. - COMPENSAZIONE

La compensazione (Cfr. comma 3 dell'art. 11 della LR 12/2005) è strumento ordinario preordinato all'assegnazione di titoli edificatori ai proprietari coinvolti in vicende volte a sottrarre aree (o altri beni) a privati, a vantaggio della "città pubblica", quando finalizzata a implementare la dotazione di infrastrutture pubbliche o di servizi generali e di interesse pubblico, oppure ad elevare la qualità paesaggistico-ambientale del conteso territoriale, in coerenza con le modalità previste dal PGT.

L'obiettivo è finalizzato a perseguire politiche di interesse pubblico e generale mediante l'attribuzione di **diritti edificatori** a pieno ristoro di quei proprietari a cui sia imposta, o richiesta, la cessione di un'area di proprietà a seguito della presenza di un vincolo pre-espropriativo.

L'elaborato SR.A1 del Piano dei Servizi riporta, nella relativa scheda monografica, l'indice compensativo spettante per la cessione dell'area di ciascun ambito per servizi in progetto.

L'iniziativa può provenire direttamente anche dai rispettivi proprietari, interessati alla acquisizione di **diritti edificatori** da impiegare su fondi edificabili di proprietà per implementare la SL da realizzare, purché sempre nei limiti massimi stabiliti dal PGT per ciascun ambito.

I diritti edificatori compensativi possono essere commercializzati.

2.1.4. - (PREMIALITÀ).

L'incentivazione (Cfr. IV comma dell'art. 11 LR 12/05) costituisce lo strumento di cui l'amministrazione si serve per stimolare l'adesione volontaria dei proprietari alle politiche pubbliche ambientali, di efficientamento energetico, di sostenibilità edilizia e di innalzamento della qualità paesaggistica diffusa..

L'incentivazione persegue un obiettivo di effettività di tali politiche pubbliche mediante l'attribuzione ai soggetti coinvolti di **titoli edificatori** atti ad eliminare o ridurre gli oneri spontaneamente assunti dalle parti private, in modo da rendere più ampia l'adesione ai programmi ambientali e paesaggistici promossi dall'amministrazione.

PREMIALITÀ PERCENTUALI

Le premialità di cui al presente punto sono funzionali a colmare il divario tra gli indici di pertinenza (IFP, ICP) e gli indici massimi (IF, IC) degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e di tutti gli ambiti del TUC per i quali tali indici siano definiti (escludendo quindi i Nuclei di Antica Formazione e gli ambiti agricoli).

Il rispetto degli indici di edificabilità massimi previsti per determinare la SL di ciascun ambito in relazione alle proprie caratteristiche è obbligatorio; l'indice massimo (IF, IC), rappresenta il **massimo carico sostenibile da ambiente e paesaggio**, raggiungibile sia con gli incrementi di SL o SCOP esplicitati nell'Articolo 2.1. - (Perequazione, compensazione e incentivazione) delle presenti disposizioni.

Si rammenta che i valori massimi, puntualmente definiti per ciascun ambito in relazione alle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi ed alle valutazioni di sostenibilità ambientale, non sono comunque **mai derogabili** (Cfr. Articolo 1.3. - (Criteri dimensionali e Indici del PGT).

L'applicazione degli indici e dei parametri urbanistico edilizi deve inoltre risultare sempre conforme anche alle **eventuali disposizioni più restrittive**; la presenza infatti di vincoli specifici o di elementi sensibili nel paesaggio potrebbe comportare limiti all'edificabilità di singole parti del territorio.

Descrizione		%	
1	Organicità e unitarietà dell'intervento – (esclusi PA per i quali è esplicitamente negata la possibilità di frazionamento)		
	1.1	Il comparto viene attuato unitariamente	2,00%
	1.2	L'ambito viene attuato per stralci funzionali	0,00%
2	Realizzazione diretta di servizi o monetizzazione		
	2.1	Cessione di aree e/o realizzazione di servizi o infrastrutture per la collettività o oltre a quanto già dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La capacità edificatoria premiale dovrà essere commisurata al valore di mercato dell'area ceduta (reale o virtuale), secondo le indicazioni proposte al punto Errore. L'origine riferimento non è stata trovata..	
3	Comportamento "virtuoso" nella attuazione dei progetti.		
		Realizzazione di un edificio certificato come Casa Passiva (Passivhaus)	3,00%
		Realizzazione copertura con la tecnica del "tetto verde" su almeno l'80% della SCop	3,00%
		Eventuali altre scelte progettuali virtuose (installazione di opere d'arte, adesione a progetti di coordinamento delle scelte per l'incremento della qualità percettiva, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.	2,00%

Tabella 4 - premialità: percentuali assegnabili agli Ambiti di Trasformazione (AT) e agli ambiti del TUC

QUANTIFICAZIONE DELLA SL PREMIALE⁵

Con riferimento al Punto 2 della precedente Tabella 4, due sono le fattispecie che si presentano:

Caso 1: cessione diretta di aree per la realizzazione della "città pubblica"

calcolo	Sigla	u.m.	Descrizione
$SL_p = A_c \times IT_c$	SL _p	mq.	SL premiale
	A _c	mq.	Area ceduta
	IT _c	mq/mq	Indice compensativo dell'area oggetto di cessione (secondo indicazioni del Piano dei Servizi)

Caso 2: realizzazione diretta di servizi / monetizzazione

calcolo	Sigla	u.m.	Descrizione
$SL_p = A_{cv} \times IT_p$ ovvero $SL_p = (V_s / V_{mq}) \times IT_p \times K$	SL _p	mq.	SL premiale
	V _s	Euro	Costo di realizzazione dell'opera stimato in base a prezziari ufficiali (CCIAA Milano e OOPP Regione Lombardia)
	A _{cv}	mq.	Area di cessione virtuale, utile per rapportare il valore connesso alla realizzazione/monetizzazione di un'opera con quello della cessione di un'area
	V _{mq}	Euro	Valore di mercato di un mq di terreno edificabile riferito all'ambito d'intervento stabilito annualmente dall'IT sulla scorta dei valori OMI
	IT _p	mq/mq	Indice di edificabilità territoriale di pertinenza dell'ambito d'intervento
	K		Eventuale coefficiente correttivo per tenere conto del fatto che si tratta di un'area virtuale

Analoghe procedure di calcolo vengono utilizzate per gli ambiti a destinazione produttiva sostituendo gli indici di riferimento (es. SL con SCOP, IT_p con R_{cp}, ecc.).

La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali nel rispetto della vigente normativa sugli appalti.

⁵ NB: Gli indici territoriali riportati in tabella sono da sostituire con indici fondiari negli ambiti interni al TUC.

2.1.5. - (REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI)

Il registro comunale dei diritti edificatori⁶ è lo strumento di cui il comune si serve per rendere pienamente ed immediatamente conoscibile la consistenza edificatoria di ciascun fondo che ha acquisito edificabilità in base ai succitati meccanismi di potenziale "Trasposizione di capacità edificatoria" (perequazione di comparto, compensazione, premialità, incentivazione).

Il registro è pubblico ed è consultabile da chiunque, anche in via informatica, senza formalità.

Il comune può rilasciare a chiunque certificazioni riferite a singoli mappali o a serie di aree edificabili.

Il Comune provvederà a redigere apposito regolamento attuativo del PGT con le modalità operative per quanto attiene alla gestione delle aree sorgenti, di quelle accipienti ed alla eventuale informatizzazione dei dati da registrare e pubblicare.

ARTICOLO 2.2. - (AMBITI DI TRASFORMAZIONE).

Le aree di trasformazione sono individuate con un perimetro grafico ed un contrassegno numerico che rinvia al database del GIS e ad una scheda esplicativa con le indicazioni più significative coerenti con le fattispecie di cui all'Articolo 1.6. - Prescrizioni, Criteri, Indirizzi – Efficacia del Documento di Piano.

Le previsioni del Documento di Piano non producono effetti sul regime giuridico dei suoli ed hanno validità quinquennale; le previsioni relative ad aree private acquistano però efficacia sotto il profilo del consolidamento di diritti privati con la **redazione ed approvazione** in termini di legge degli strumenti Attuativi.

Le aree incluse nel perimetro degli AT permangono pertanto aree agricole **non edificabili** fino alla attuazione dello strumento di dettaglio; tornano ad essere aree agricole ordinarie in caso di non approvazione e sottoscrizione della convenzione dell'AT nei termini di vigenza del DdP.

2.2.1. - (MODALITÀ DI INTERVENTO)

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani di iniziativa pubblica o privata.

Nel caso di ambiti di trasformazione relativi ad attività commerciali, produttive o annonarie, i parametri di riferimento sono il Rapporto di copertura e l'Altezza massima.

Nel caso in cui il comune avesse l'opportunità di portare avanti i propri programmi e raggiungere obiettivi prefissati ricorrendo alla **suddivisione di un Piano Attuativo** in due o più parti, magari anche con la **rettifica della perimetrazione** del comparto, è consentito procedere a condizione:

⁶ Cfr. comma 4.dell'art. 11 della LR 12/ e s.m.i. " I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni"

1. che la scheda di cui all'ALLEGATO B delle presenti disposizioni non ne precluda esplicitamente la possibilità per motivi non solo di uniformità urbanistica, ma anche di unitarietà paesaggistica e omogeneità ambientale;
2. che l'iniziativa degli operatori (o lottizzanti) non sia in contrasto con la normativa d'ambito; in particolare occorre verificare che, in relazione alla SL massima ammissibile, gli spazi per parcheggi e servizi pubblici previsti siano effettivamente proporzionati alla reale dimensione dell'intervento originario;
3. che gli operatori provvedano, nelle forme previste dalle presenti disposizioni, alla cessione delle aree per viabilità, servizi, urbanizzazioni e relativi allacciamenti, secondo i dispositivi della LR 12/2005.
4. che sia garantita la compatibilità ambientale, assicurata la massima funzionalità urbanistica, e garantita la realizzazione anticipata dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale previsti nel comparto; inoltre, anche in caso di parziale attuazione del Piano Attuativo, deve essere assicurato il carattere di autonoma funzionalità di ciascun lotto, anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo.
5. che la conformazione o l'estensione del singolo comparto non pregiudichi l'attuazione della restante parte dell'ambito: eventuali porzioni residuali, non solo non devono risultare intercluse, ma anche disporre di forma e dimensioni tali da non pregiudicarne la possibilità di intervento; a garanzia di ciò, prima di un frazionamento del PA, deve essere formalizzato lo studio di inquadramento generale di cui al successivo punto 7.
6. che il progetto planivolumetrico del comparto di piano attuativo non comprometta la realizzabilità degli schemi previsti dalla scheda di cui al successivo ALLEGATO B;
7. che siano garantiti i diritti di terzi, meglio se attestati dalla sottoscrizione di una mappa di inquadramento generale da parte dei proprietari, nella quale si definisca con chiarezza il ruolo svolto dalla parte interessata all'intervento ed il destino delle parti altre o residuali.
8. A norma dell'art. 12 comma 4 della LR 12/05 *"Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura."*
10. Per quanto attiene alla convenzione che deve accompagnare tutti i piani attuativi, si rinvia ai disposti dell'art. 46 della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

2.2.2. - (NORMA TRANSITORIA NELLE MORE DELL'ATTUAZIONE DEGLI AT)

1. Nelle more dell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione di cui al presente articolo le aree interne al loro perimetro sono equiparate ad ambiti agricoli di cui all'art. 4.22 dell'elaborato RN.01 con la preclusione di interventi edilizi diversi da quelli di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001.
2. Per eventuali edifici preesistenti non funzionali alla conduzione del fondo sono ammessi gli interventi di cui all'art. 4.23 dell'elaborato RN.01 a condizione che le destinazioni d'uso esistenti e previste siano compatibili con quelle consentite dal Documento di Piano per lo specifico AT.

ALLEGATO B

PRESCRIZIONI PER GLI ATR

N.B.: L'allegato B è parte integrante dell'elaborato DN.01

TITOLO 3. - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La definizione del perimetro del tessuto urbano consolidato ai sensi dell'art. 10 della LR 12/05 ha portato all'individuazione di N 5 ambiti di trasformazione ai sensi dell'art. 8 comma 2-e della LR 12/05; quattro, ereditati dal PGT di Menarola, hanno prevalente destinazione residenziale mentre il quinto, in continuità con l'area industriale esistente, ha destinazione produttiva.

Si tratta esclusivamente degli ambiti di trasformazione dei previgenti PGT che non risultano attuati e per i quali è stata ritenuta sostenibile la riconferma.

AMB TRAS N°	Nome Ambito	Destinazione prevalente	Modalità d'attuazione	Sup. Territ.
				mq
ATI 1	Bortolotto sud	Residenziale	PdC Convenzionato	554,04
ATI 2	Bortolotto nord	Residenziale	PdC Convenzionato	1.794,53
ATI 3	Castanedi sud	Residenziale	PdC Convenzionato	2.108,18
ATI 4	Castanedi nord	Residenziale	PdC Convenzionato	2.209,28
ATI5	Ampliamento industriale Gordona Area	Produttiva	Piano per Insediamenti produttivi	112.423,17

Tabella 5 - Ambiti di Trasformazione (AT)

Il presente documento, in coerenza con quanto emerso dal processo di pianificazione e valutazione ambientale, ovvero per gli ambiti che hanno dimostrato di possedere i requisiti di sostenibilità, stabilisce i criteri a cui attenersi per una più snella stesura dei successivi progetti sia di pianificazione attuativa, sia architettonici, sia relativi ai servizi.

3.1. - CRITERI DI RIFERIMENTO PER L'ATTUAZIONE DEGLI AT.

La Legge Regionale 12/2005 attribuisce al Documento di Piano il compito di definire criteri orientativi per l'attuazione degli Ambiti di trasformazione; in particolare si elencano le fattispecie di cui al punto e) comma 2 dell'art. 8:

- Gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima
- Le vocazioni funzionali ed i criteri di negoziazione
- I criteri d'intervento preordinati alla tutela:
 - ◆ ambientale;
 - ◆ paesaggistica;
 - ◆ storico, culturale e monumentale;
 - ◆ ecologica;
 - ◆ geologica, idrogeologica e sismica.

La Regione ha inoltre provveduto a definire alcune fondamentali "Modalità per la pianificazione comunale" a cui attenersi nello svolgimento degli elaborati di Piano:

- determinare le connotazioni fondamentali di ogni intervento (i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi);
- connettere direttamente l'azione di sviluppo prevista alla più adeguata tipologia di strumento attuativo a cui ricorrere in fase realizzativa, con l'eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale;
- dettagliare puntuali criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, oltre alla qualità progettuale;
- definire i criteri di intervento per ogni ambito di trasformazione in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque se le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

Le schede riportate nelle pagine successive sono finalizzate anche alla valutazione planimetrica e numerica dei vincoli che derivano dalla pianificazione di livello sovraordinato. Le quantità definite costituiscono un elemento di supporto alla valutazione sintetica originata dalla conoscenza puntuale dei luoghi e dalle peculiarità rilevate nel corso di sopralluoghi diretti sul territorio e supportati da ampia documentazione.

3.2. - - LIVELLO DI COGENZA DI INDICI E PARAMETRI E PRESCRIZIONI UTILIZZATI NELLE SCHEDE RELATIVE AI SINGOLI COMPARTI

Descrizione indici e/o parametri urbanistico-edilizi.	Indici	Prescrizione
Indice di edificabilità territoriale di pertinenza	Itp	Norma vincolante
Indice di edificabilità territoriale massimo	Itmax	Norma vincolante
Indice di edificabilità territoriale minimo	Itmin	Norma vincolante
Altezza dell'edificio	HE	Norma vincolante (salvo comprovate esigenze tecniche)
Numero di piani fuori terra		Orientamento generale
Distanza dalle strade	Ds	Orientamento generale
Distanza dai confini	Dc	Orientamento generale
Aree per servizi pubblici		Orientamento generale
Indicazioni in merito ai servizi di uso pubblico		Orientamento generale
Definizione delle aree verdi e degli spazi aperti		Orientamento generale
Destinazione d'uso principale		Orientamento generale
Destinazioni d'uso non ammesse		Norma vincolante
Tipologie edilizie		Orientamento generale
Strumento attuativo previsto		Orientamento generale

Descrizione indici e/o parametri urbanistico-edilizi.	Indici	Prescrizione
Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale dell'intervento		Orientamento generale
Prescrizioni specifiche		Orientamento generale

Tabella 6 - Livelli di coerenza indici e parametri

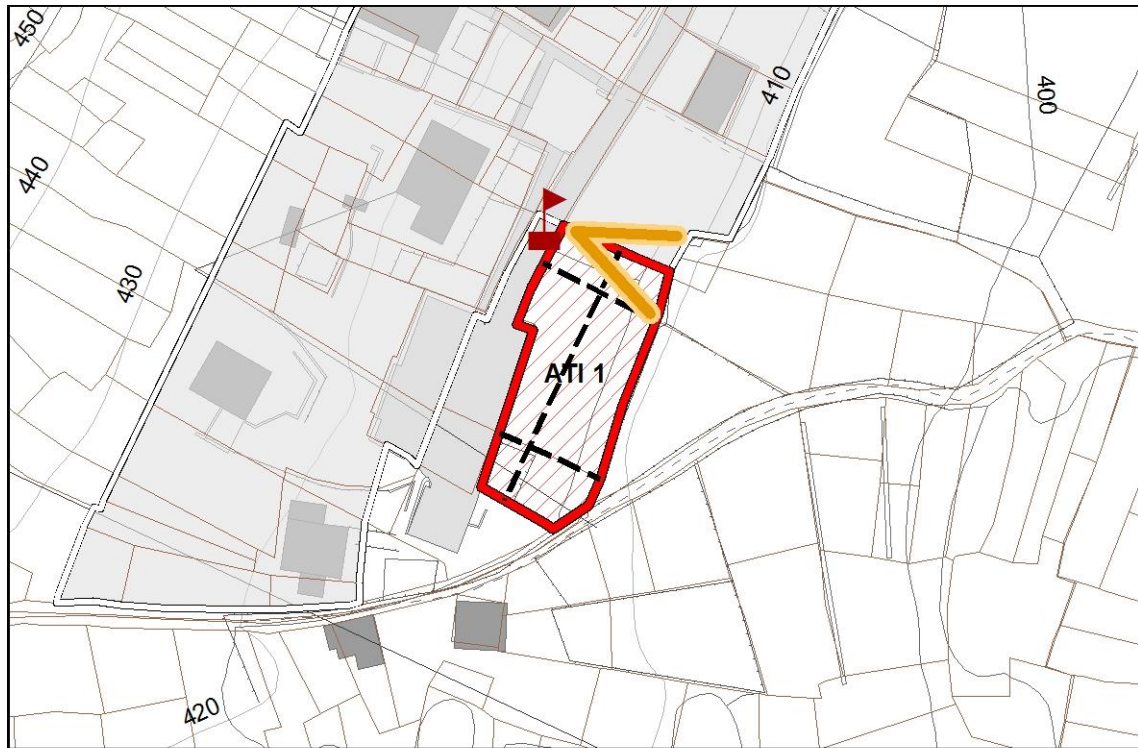
Piani Attuativi non rispettosi di norme indicate come "vincolanti" nella Tabella 6 - Livelli di coerenza indici e parametri sono da considerarsi privi di coerenza con il Documento di Piano (coerenza interna) e, pertanto, non approvabili.

La loro attuazione dovrà, pertanto, essere preceduta da una variante al PGT corredata dal relativo processo di VAS.

3.3. - RIFERIMENTO ALLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO



L'approvazione dello strumento attuativo di ciascun AT dovrà essere subordinata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

ATI 1 – BORTOLOTTO SUD

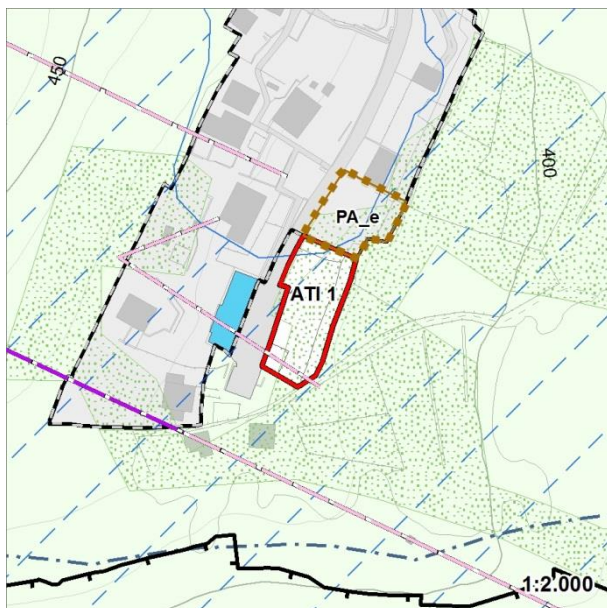


- Tessuto urbano consolidato
- Salvaguardia del cono visuale
- Viabilità di progetto
- Superficie fondiaria
- ATI a prevalente destinazione**
- Residenziale
- Schemature arboree
- Marciapiedi
- Viabilità esistente
- Allineamento nuovi edifici
- ◀▶ Valorizzazione dei percorsi
- Porte di accesso ai nuclei
- ▲ Presidi ambientali

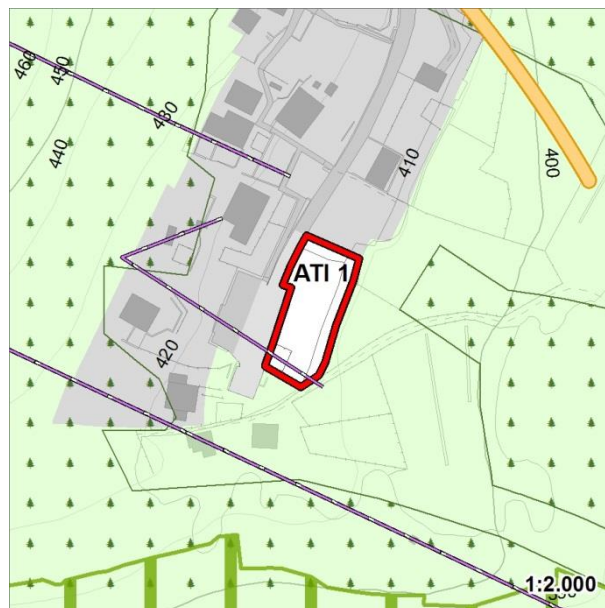
1:1.000

Superficie territoriale (St)	554,04 (mq)			Riprese fotografiche
	lt minimo	lt pertinenza	lt massimo	
Indice territoriale (mq/mq)	0,15	0,36	0,40	
pari a SL (mq)	83,11	199,45	221,62	
Cessioni:	20%	Pari a mq	110,81	
Procedimento attuativo	Permesso di costruire convenzionato			
He (m)	7,50	Piani ft:	2 + Sottot.	
Ds (m)	5,00	Dc (m)	5,00	
Indice di copertura IC max	30%	Indice Verde	30%	
Destinazione principale:	Residenziale			
Destinazioni non ammesse:	Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole, attività produttive			

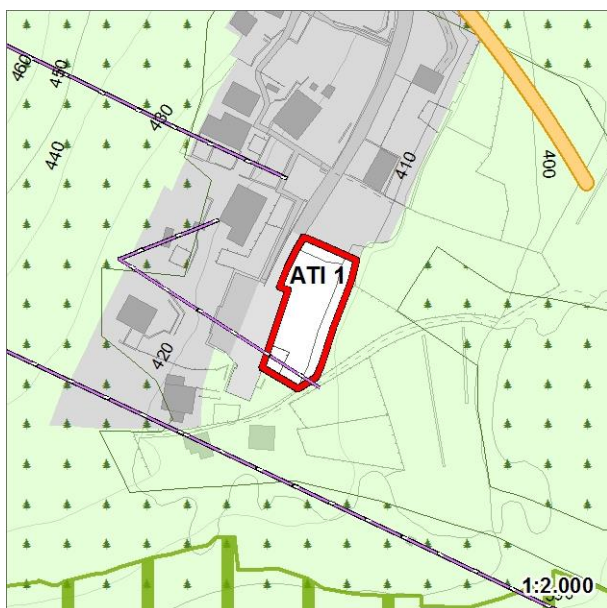
ATI 01 - Propensione alla trasformazione dei suoli



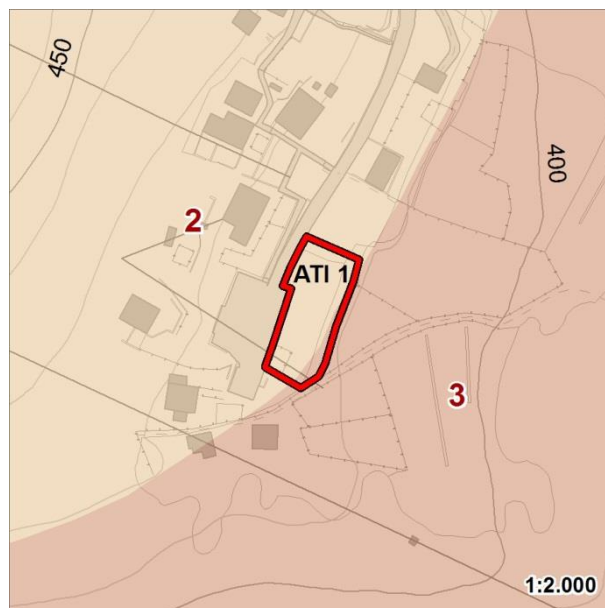
Grado di incidenza dei vincoli



Elementi costitutivi del paesaggio



Elementi della rete ecologica



Classi di capacità agronomica

Inquadramento e obiettivi generali di sviluppo

Si tratta di un ambito a destinazione residenziale già sottoposto a pianificazione attuativa dal previgente PGT ed attuato in uno solo dei due lotti. L'obiettivo del PGT è quello di confermare l'ambito per equità di trattamento rispetto al lotto già edificato salvaguardando la vista attiva verso valle.

Dotazioni territoriali necessarie

Allargamento stradale nella tratta a nord ovest. Compartecipazione ai servizi necessari alla residenza e alla realizzazione di una quota parte della porta di accesso al nucleo.

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico e vedutistico

Necessario che la sommità della copertura dell'edificio non ecceda la quota di 4 m rispetto al piano stradale al fine di non occludere eccessivamente la vista verso valle. Necessario comunque che venga salvaguardato lo scorcio prospettico tra i due lotti mantenendo gli allineamenti suggeriti nello stralcio cartografico.

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

L'area non è interessata da bosco; si tratta di un lotto residuale di modeste dimensioni che è chiamato a definire correttamente il margine urbano in direzione sud ed est. Limitare altezza dei muri di controripa e movimenti terra.

Rete ecologica comunale

- ◆ Si tratta di nuclei isolati nel contesto naturale; trattandosi di un lotto di modeste dimensioni adiacente ad aree urbanizzate, non si ravvisano particolari interferenze con aree di transito della fauna. Attenersi alle indicazioni degli elaborati della "Rete Ecologica Comunale";

Clima acustico e impatto acustico

- ◆ Essendo l'area estremamente silenziosa non si rende necessaria la predisposizione della documentazione previsionale di clima acustico (art. 8 comma 3 della L 447/95). I manufatti dovranno essere comunque rispettosi delle norme sui requisiti acustici passivi (DPCM 5/12/1997).

Note VAS

Aspetti vedutistici e percettivi

La vista più significativa è quella che dalla via Bortolotto si schiude verso la valle. Per questo è opportuno che sia mantenuto il conoide di visuale tra il fabbricato in progetto e quello esistente e che la sommità della copertura non ecceda di 4 m rispetto al piano stradale.

Flora, fauna e biodiversità

L'ambito di trasformazione residenziale si trova ai margini di altre destinazioni residenziali e costituirà il limite dell'edificato rispetto al contesto agricolo.

Nella nuova area dovrà essere limitato il disturbo alle aree naturali a sud; evitare la frammentazione e l'isolamento di alcune porzioni di territorio, limitando per quanto possibile sbarramenti lineari al suolo (recinzioni al suolo, cordoli, muretti).

Aria

Al fine di abbattere le emissioni in atmosfera, si dovrà cercare di adottare soluzioni volte alla riduzione delle emissioni, come ad esempio l'utilizzo di fonti energetiche alternative, in particolare mirate alla riduzione delle emissioni inquinanti derivanti da impianti di riscaldamento (l'installazione di impianti ad energia solare è favorita dalla buona esposizione), o attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive adeguate alla limitazione di emissione di inquinanti in atmosfera (bio-edilizia).

Acqua

Gli ambiti di trasformazione residenziali dovranno essere collegati alle reti acquedottistiche, fognarie, depurative e tecnologiche del Comune.

Nell'ottica del risparmio energetico, si dovrà cercare di utilizzare tecniche per la riduzione del consumo di acqua potabile come ad esempio l'utilizzo di sistemi di riciclo dell'acqua piovana per scopi di servizio alle abitazioni.

Le nuove progettazioni non dovranno modificare l'assetto idrologico e la qualità delle acque superficiali della zona; non dovranno interferire con le fasce di vincolo del reticolo idrico minore, in modo da non interferire sul deflusso dei corsi d'acqua esistenti; dovranno essere supportate dagli studi e approfondimenti previsti dallo Studio Geologico di supporto al PGT. Sarà

Note VAS

necessario inoltre attenersi alle norme regionali in materia di invarianza idraulica e idrologica.

Suolo e sottosuolo

Per un minor impatto sul consumo di suolo, le nuove costruzioni dovranno prevedere una migliore definizione degli spazi (aree a verde privato) che permetteranno un miglior inserimento urbanistico ed ambientale.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta al mantenimento di superfici permeabili ed al recupero delle acque piovane per irrigazione spazi verdi, comunque nel rispetto del RR7/2017 su invarianza idraulica e idrologica.

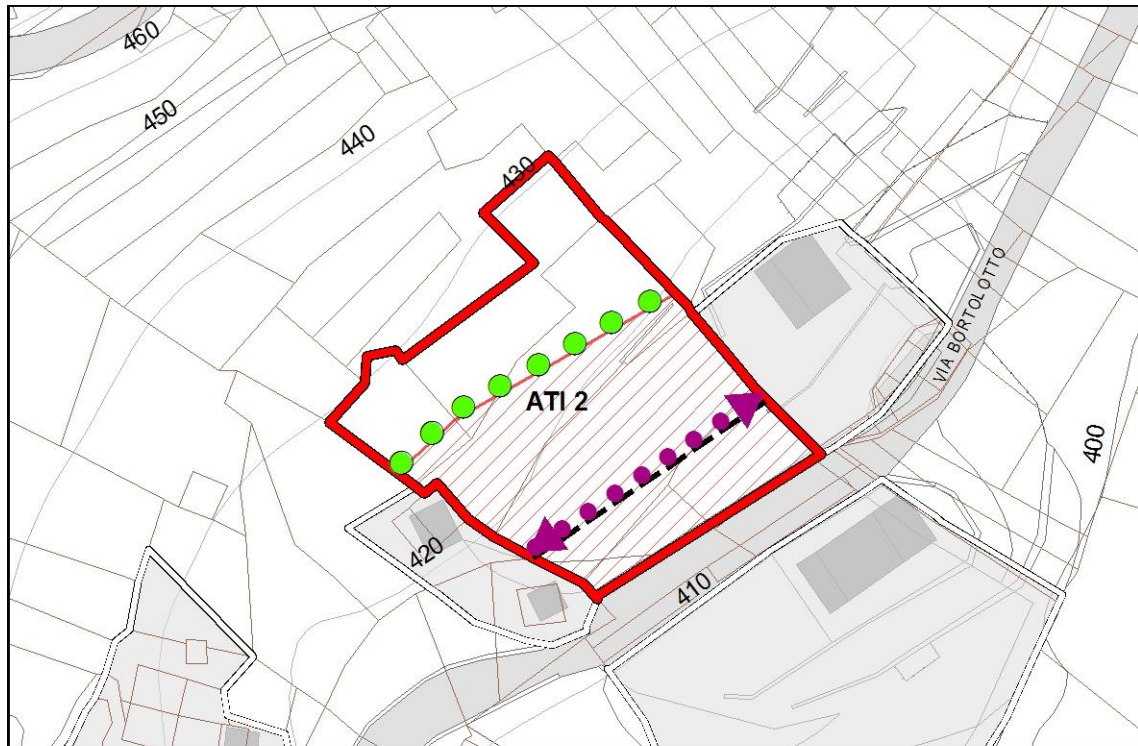
Paesaggio

L'ambito deve costruirsi come margine dell'edificato rispetto al contesto naturale a sud, creando contestualmente una fascia di verde a sud-est studiata per raccordarsi con il contesto naturale circostante.

Rifiuti

L'ambito residenziale dovrà essere inserito nella rete di raccolta rifiuti comunale, integrandosi nel sistema di raccolta della contrada. Dovrà essere promossa e attivata la raccolta differenziata anche nel nuovo ambito di trasformazione.

ATI 2 – BORTOLOTTO NORD



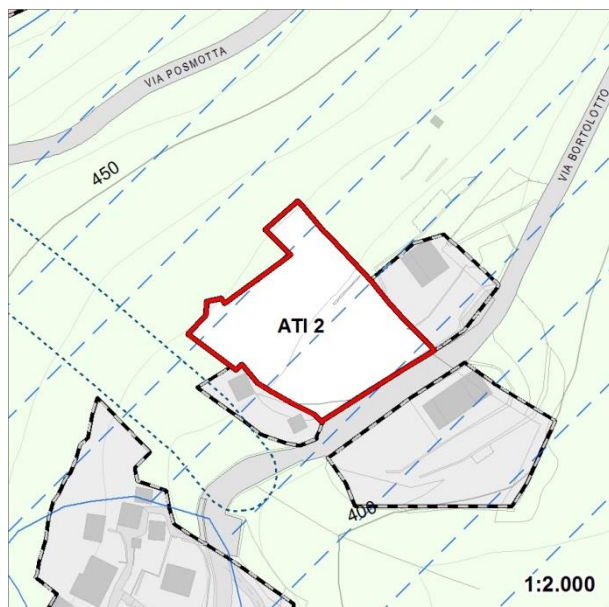
- Tessuto urbano consolidato
- Salvaguardia del cono visuale
- Viabilità di progetto
- Superficie fondiaria
- AT a prevalente destinazione**
- Residenziale
- Schermature arboree
- Marciapiedi
- Porte di accesso ai nuclei
- Viabilità esistente
- Allineamento nuovi edifici
- Valorizzazione dei percorsi
- Presidi ambientali

1:1.000

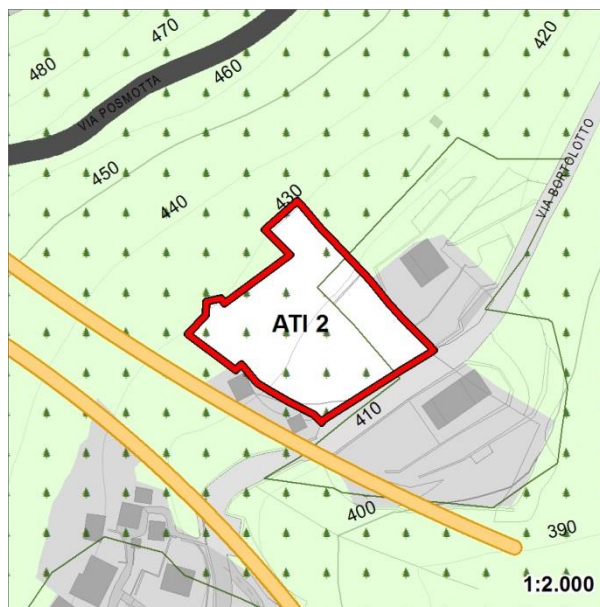
Superficie territoriale (St)	1794,53 (mq)			Riprese fotografiche
	lt minimo	lt pertinenza	lt massimo	
Indice territoriale (mq/mq)	0,15	0,24	0,27	
pari a SL (mq)	269,18	430,69	484,52	
Cessioni:	20%	Pari a mq	358,91	
Procedimento attuativo	Permesso di costruire convenzionato			
He (m)	7,50	Piani ft:	2 + Sottot.	
Ds (m)	5,00	Dc (m)	5,00	
Indice di copertura IC max	30%	Indice Verde	30%	
Destinazione principale:	Residenziale			

Destinazioni non ammesse:	Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole, attività produttive
---------------------------	--

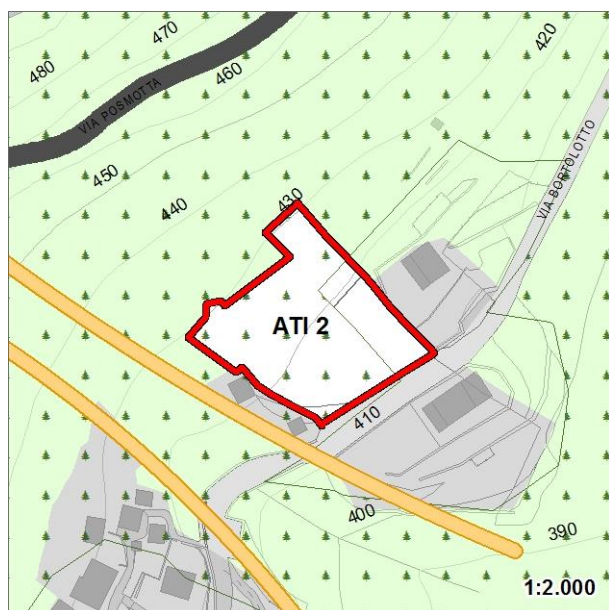
ATI 02 - Propensione alla trasformazione dei suoli



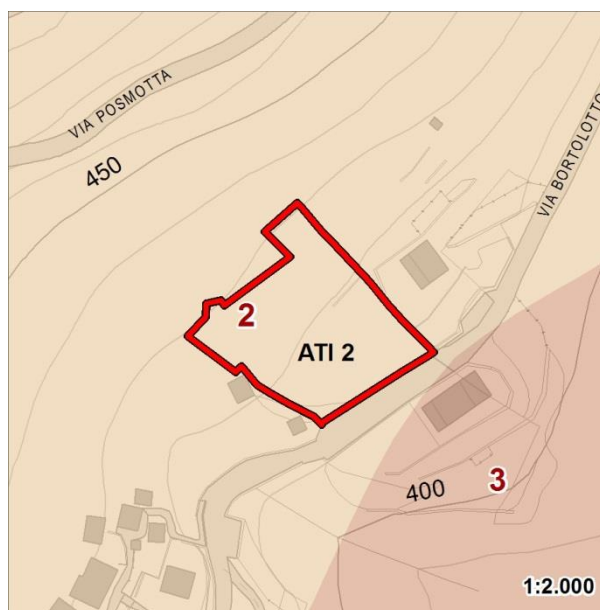
Grado di incidenza dei vincoli



Elementi costitutivi del paesaggio



Elementi della rete ecologica



Classi di capacità agronomica

Inquadramento e obiettivi generali di sviluppo

Si tratta di un ambito a destinazione residenziale già sottoposto a pianificazione attuativa dal previgente PGT. L'ambito viene confermato con prescrizioni specifiche circa l'inserimento paesaggistico dei manufatti.

Dotazioni territoriali necessarie

Percorso interno come da schema grafico; servizi alla residenza e compartecipazione alla realizzazione di una quota parte della porta di accesso al nucleo.

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico e vedutistico

Necessario che l'altezza degli edifici sia contenuta e che l'allineamento degli stessi sia conforme a quanto indicato sullo schema grafico; ciò nell'intento di limitarne la percezione dalla strada e dal fondovalle. L'intervento dovrà contemplare una complessiva riqualificazione del fronte stradale con la realizzazione di un muro controterra in pietrame ammassato e mitigando gli impianti esistenti (fotovoltaico, ecc.). Il numero di accessi dalla strada dovrà essere uno solo. Le trasformazioni dovranno riguardare esclusivamente l'area indicata come "Superficie Fondiaria".

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

L'area a nord-ovest esclusa dalla superficie fondiaria dovrà essere preservata mantenendo la semi naturalità del contesto.

Rete ecologica comunale

- ◆ Si tratta di nuclei isolati nel contesto naturale; trattandosi di un lotto di modeste dimensioni adiacente ad aree urbanizzate, non si ravvisano particolari interferenze con aree di transito della fauna. Mantenere ineditata e non recintata la porzione nord ovest dell'ambito al fine di mantenere le connessioni ecologiche. Attenersi comunque alle indicazioni degli elaborati della "Rete Ecologica Comunale";

Clima acustico e impatto acustico

- ◆ Essendo l'area estremamente silenziosa non si rende necessaria la predisposizione della documentazione previsionale di clima acustico (art. 8 comma 3 della L 447/95). I manufatti dovranno essere comunque rispettosi delle norme sui requisiti acustici passivi (DPCM 5/12/1997).

Note VAS

Aspetti vedutistici e percettivi

Salvaguardare la vista dalla strada allineando i fabbricati come da schema grafico e contenendone l'altezza.

Flora, fauna e biodiversità

L'ambito di trasformazione residenziale si trova ai margini di altre destinazioni residenziali e costituirà il limite dell'edificato rispetto al contesto agricolo.

Nella nuova area dovrà essere limitato il disturbo alle aree naturali a nord ovest, che dovranno essere mantenute inedificate e vegetate; evitare la frammentazione e l'isolamento di alcune porzioni di territorio, limitando per quanto possibile sbarramenti lineari al suolo (recinzioni al suolo, cordoli, muretti).

Aria

Al fine di abbattere le emissioni in atmosfera, si dovrà cercare di adottare soluzioni volte alla riduzione delle emissioni, come ad esempio l'utilizzo di fonti energetiche alternative, in particolare mirate alla riduzione delle emissioni inquinanti derivanti da impianti di riscaldamento (l'installazione di impianti ad energia solare è favorita dalla buona esposizione), o attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive adeguate alla limitazione di emissione di inquinanti in atmosfera (bio-edilizia).

Acqua

Gli ambiti di trasformazione residenziali dovranno essere collegati alle reti acquedottistiche, fognarie, depurative e tecnologiche del Comune.

Nell'ottica del risparmio energetico, si dovrà cercare di utilizzare tecniche per la riduzione del consumo di acqua potabile come ad esempio l'utilizzo di sistemi di riciclo dell'acqua piovana per scopi di servizio alle abitazioni.

Le nuove progettazioni non dovranno modificare l'assetto idrologico e la qualità delle acque superficiali della zona; non dovranno interferire con le fasce di vincolo del

Note VAS

reticolo idrico minore, in modo da non interferire sul deflusso dei corsi d'acqua esistenti; dovranno essere supportate dagli studi e approfondimenti previsti dallo Studio Geologico di supporto al PGT. Sarà necessario inoltre attenersi alle norme regionali in materia di invarianza idraulica e idrologica.

Suolo e sottosuolo

Per un minor impatto sul consumo di suolo, le nuove costruzioni dovranno prevedere una migliore definizione degli spazi (aree a verde privato) che permetteranno un miglior inserimento urbanistico ed ambientale.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta al mantenimento di superfici permeabili ed al recupero delle acque piovane per irrigazione spazi verdi, comunque nel rispetto del RR7/2017 su invarianza idraulica e idrologica.

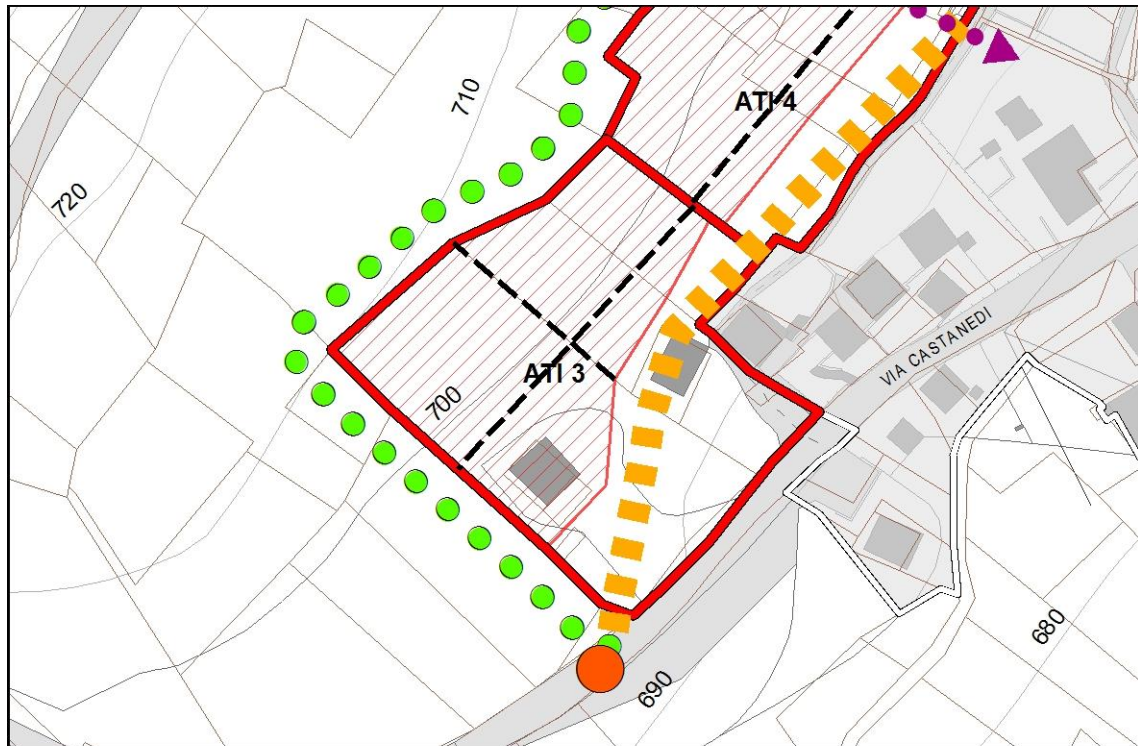
Paesaggio

L'ambito deve costruirsi come margine dell'edificato rispetto al contesto naturale a nord ovest, creando contestualmente una fascia di verde a sud-est studiata per raccordarsi con il contesto naturale circostante.

Rifiuti



L'ambito residenziale dovrà essere inserito nella rete di raccolta rifiuti comunale, integrandosi nel sistema di raccolta della contrada. Dovrà essere promossa e attivata la raccolta differenziata anche nel nuovo ambito di trasformazione.

ATI 3 – CASTANEDI SUD

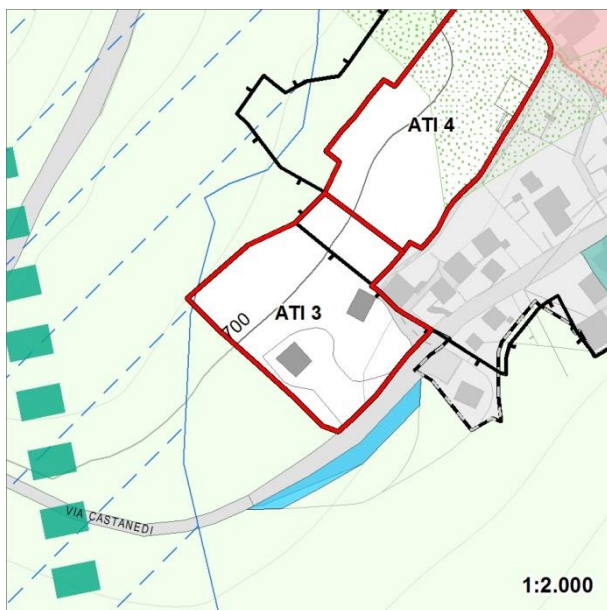


- Tessuto urbano consolidato
- Salvaguardia del cono visuale
- Viabilità di progetto
- Superficie fondiaria
- ATI a prevalente destinazione**
- Residenziale
- Schermature arboree
- Marciapiedi
- Viabilità esistente
- Allineamento nuovi edifici
- ◀●●▶ Valorizzazione dei percorsi
- Porte di accesso ai nuclei
- ▲ Presidi ambientali

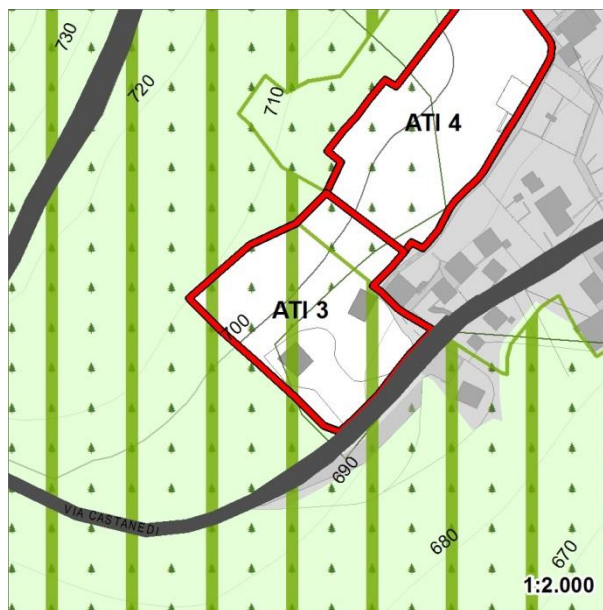
1:1.000

Superficie territoriale (St)	2108,18 (mq)			Riprese fotografiche
	lt minimo	lt pertinenza	lt massimo	
Indice territoriale (mq/mq)	0,15	0,24	0,27	
pari a SL (mq)	316,23	505,96	569,21	
Cessioni:	20%	Pari a mq	421,64	
Procedimento attuativo	Permesso di costruire convenzionato			
He (m)	7,50	Piani ft:	2 + Sottot.	
Ds (m)	5,00	Dc (m)	5,00	
Indice di copertura IC max	30%	Indice Verde	30%	
Destinazione principale:	Residenziale			
Destinazioni non ammesse:	Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole, attività produttive			

ATI 03 - Propensione alla trasformazione dei suoli



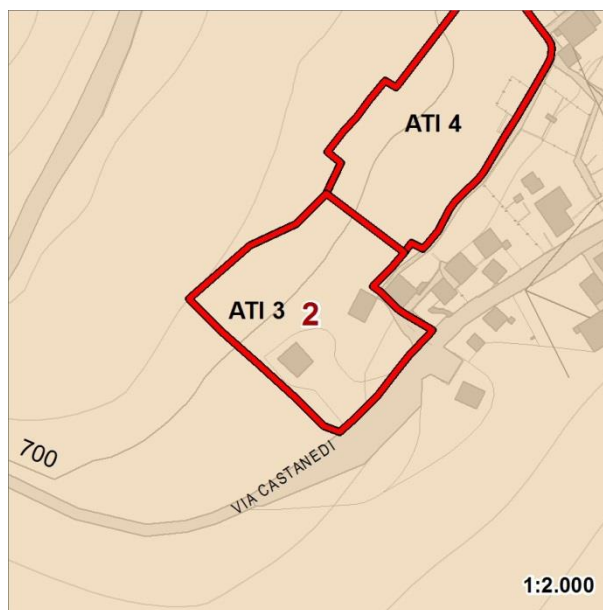
Grado di incidenza dei vincoli



Elementi costitutivi del paesaggio



Elementi della rete ecologica



Classi di capacità agronomica

Inquadramento e obiettivi generali di sviluppo

Si tratta di un ambito a destinazione residenziale già sottoposto a pianificazione attuativa dal previgente PGT. L'ambito viene confermato con prescrizioni specifiche circa l'inserimento paesaggistico dei manufatti e delle infrastrutture d'accesso.

Dotazioni territoriali necessarie

Realizzazione della viabilità d'accesso (veicolare privata e pedonale pubblica, se possibile su tracciati differenti) e sistemazione, anche per la parziale fruizione pubblica, della fascia sud-est verso la via Castanedi. Servizi alla residenza.

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico e vedutistico

Si tratta di un ambito connotato da forte naturalità, risultante dall'integrazione tra aree boscate e naturali con ambiti ove l'attività agricola è ancora attiva. L'intervento dovrà inserirsi in maniera rispettosa e organica in questo contesto operando sulle aree al contorno, come la fascia di separazione tra la superficie fondiaria e la strada comunale e le fasce perimetrali che dovranno integrarsi con le aree boscate limitrofe. Anche le dotazioni di verde dei lotti dovranno essere studiate per dare continuità al contesto. Gli edifici dovranno avere altezza contenuta e particolare attenzione andrà dedicata alle sistemazioni esterne che dovranno prevedere movimenti di terra limitati e muri di controripa di altezza ridotta. La tipologia edilizia dovrà essere coerente con gli edifici esistenti nel contesto e i materiali coerenti con quelli già presenti in loco. La cura progettuale dovrà soffermarsi sulla viabilità carrabile nel tentativo di inserirla in maniera il più possibile armoniosa nel contesto, limitando il più possibile la dimensione della sezione stradale ed i movimenti terra; il tracciato dovrà assecondare l'orografia evitando rettilinei dall'aspetto artificiale. L'edificazione dovrà riguardare esclusivamente l'area interna al perimetro della superficie fondiaria e dovrà essere rispettosa degli allineamenti riportati nello schema.

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

L'AT va ad incidere su ambiti boscati rispetto ai quali dovrà essere ripristinata la continuità prevedendo alberature (possibilmente non in filari) ai margini del lotto.

Rete ecologica comunale

- ◆ Ridurre l'altezza delle recinzioni e ripristinare la vegetazione, in particolare ai margini del bosco, al fine di mantenere le connessioni ecologiche. Attenersi comunque alle indicazioni degli elaborati della "Rete Ecologica Comunale";

Clima acustico e impatto acustico

- ◆ Essendo l'area relativamente silenziosa non si ritiene necessaria la predisposizione della documentazione previsionale di clima acustico (art. 8 comma 3 della L 447/95). I manufatti dovranno essere comunque rispettosi delle norme sui requisiti acustici passivi (DPCM 5/12/1997).

Note VAS

Aspetti vedutistici e percettivi

Salvaguardare la vista dalla strada allineando i fabbricati come da schema grafico e contenendone l'altezza.

Flora, fauna e biodiversità

L'ambito di trasformazione residenziale costituirà il limite dell'edificato rispetto al contesto naturale.

Dovrà essere limitato il disturbo alle aree naturali a nord ovest, che dovranno essere mantenute inedificate e vegetate; evitare la frammentazione e l'isolamento di alcune porzioni di territorio, limitando per quanto possibile sbarramenti lineari al suolo (recinzioni al suolo, cordoli, muretti).

Aria

Al fine di abbattere le emissioni in atmosfera, si dovrà cercare di adottare soluzioni volte alla riduzione delle emissioni, come ad esempio l'utilizzo di fonti energetiche alternative, in particolare mirate alla riduzione delle emissioni inquinanti derivanti da impianti di riscaldamento (l'installazione di impianti ad energia solare è favorita dalla buona esposizione), o attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive adeguate alla limitazione di emissione di inquinanti in atmosfera (bio-edilizia).

Acqua

Gli ambiti di trasformazione residenziali dovranno essere collegati alle reti acquedottistiche, fognarie, depurative e tecnologiche del Comune.

Note VAS

Nell'ottica del risparmio energetico, si dovrà cercare di utilizzare tecniche per la riduzione del consumo di acqua potabile come ad esempio l'utilizzo di sistemi di riciclo dell'acqua piovana per scopi di servizio alle abitazioni.

Le nuove progettazioni non dovranno modificare l'assetto idrologico e la qualità delle acque superficiali della zona; non dovranno interferire con le fasce di vincolo del reticolo idrico minore, in modo da non interferire sul deflusso dei corsi d'acqua esistenti; dovranno essere supportate dagli studi e approfondimenti previsti dallo Studio Geologico di supporto al PGT. Sarà necessario inoltre attenersi alle norme regionali in materia di invarianza idraulica e idrologica.

Suolo e sottosuolo

Per un minor impatto sul consumo di suolo, le nuove costruzioni dovranno prevedere una migliore definizione degli spazi (aree a verde privato) che permetteranno un miglior inserimento urbanistico ed ambientale.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta al mantenimento di superfici permeabili ed al recupero delle acque piovane per irrigazione spazi verdi, comunque nel rispetto del RR7/2017 su invarianza idraulica e idrologica.

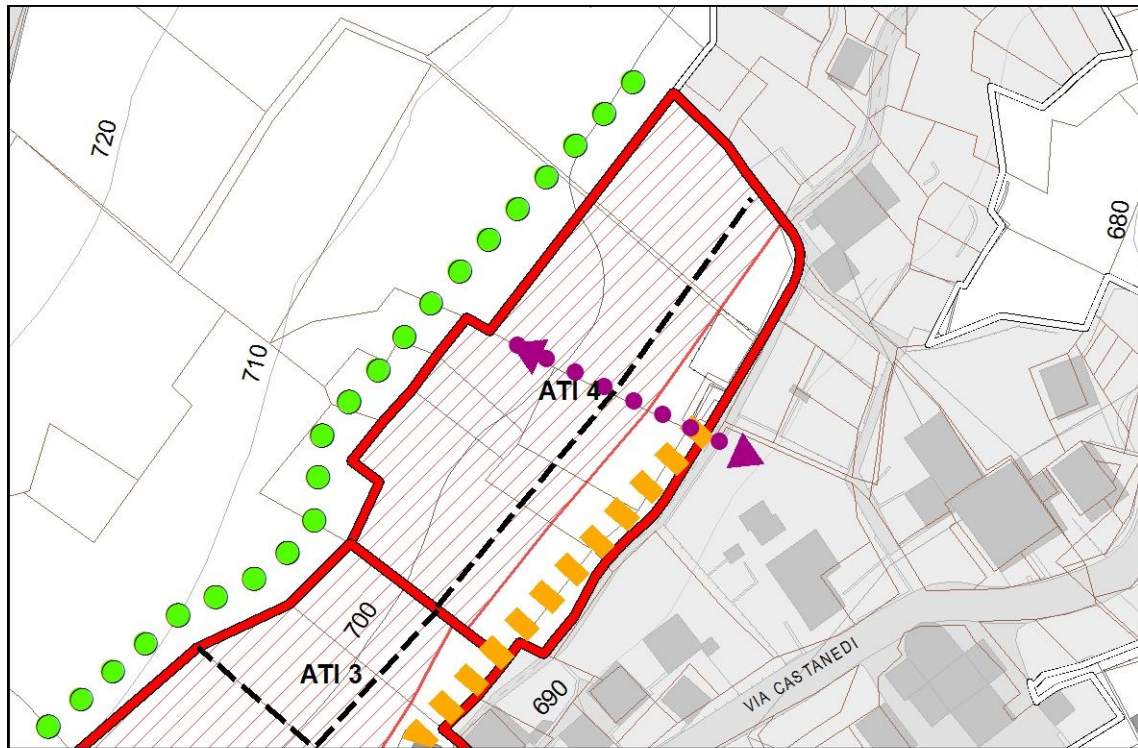
Paesaggio

L'ambito deve costruirsi come margine dell'edificato rispetto al contesto naturale a nord-ovest, creando contestualmente una fascia di verde a sud-est studiata per raccordarsi con il contesto naturale circostante.

Rifiuti

L'ambito residenziale dovrà essere inserito nella rete di raccolta rifiuti comunale, integrandosi nel sistema di raccolta della contrada. Dovrà essere promossa e attivata la raccolta differenziata anche nel nuovo ambito di trasformazione.

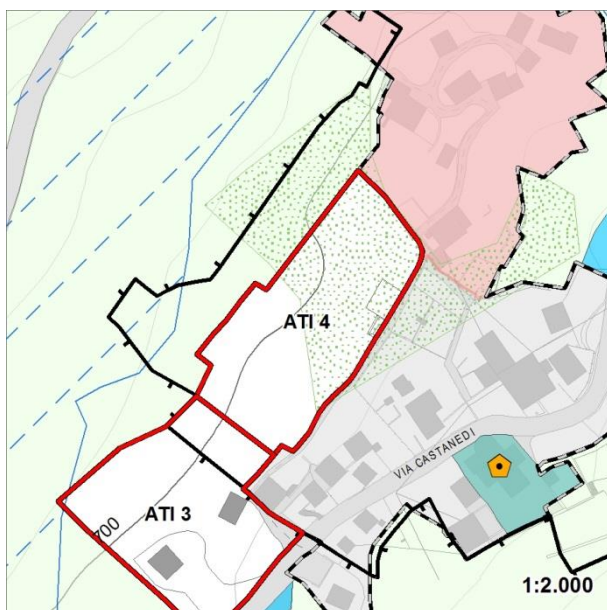
ATI 4 – CASTANEDI NORD



1:1.000

Superficie territoriale (St)	2209,28			(mq)	Riprese fotografiche
	lt minimo	lt pertinenza	lt massimo		
Indice territoriale (mq/mq)	0,15	0,3	0,33		
pari a SL (mq)	331,39	662,78	729,06		
Cessioni:	20%	Pari a mq	441,86		
Procedimento attuativo	Permesso di costruire convenzionato				
He (m)	7,50	Piani ft:	2 + Sottot.		
Ds (m)	5,00	Dc (m)	5,00		
Indice di copertura IC max	30%	Indice Verde	30%		
Destinazione principale:	Residenziale				
Destinazioni non ammesse:	Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole, attività produttive				

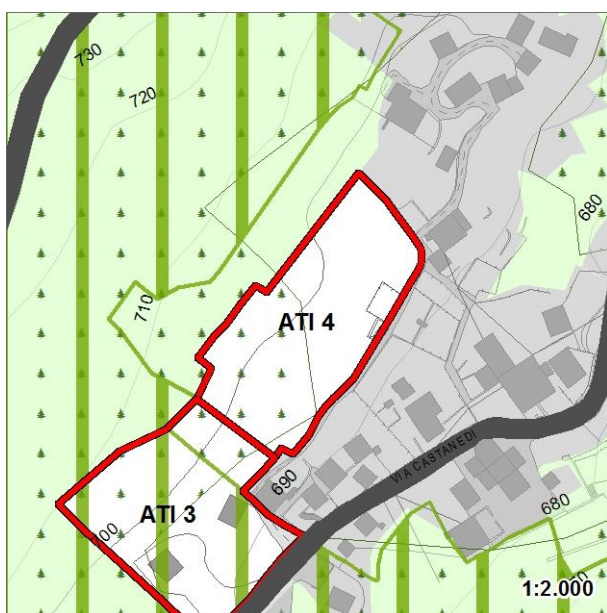
ATI 04 - Propensione alla trasformazione dei suoli



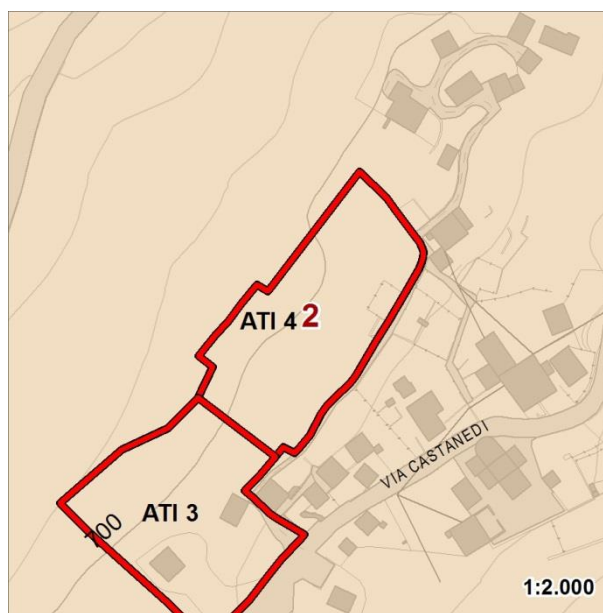
Grado di incidenza dei vincoli



Elementi costitutivi del paesaggio



Elementi della rete ecologica



Classi di capacità agronomica

Inquadramento e obiettivi generali di sviluppo

Si tratta di un ambito a destinazione residenziale già sottoposto a pianificazione attuativa dal previgente PGT. L'ambito viene confermato con prescrizioni specifiche circa l'inserimento paesaggistico dei manufatti e delle infrastrutture d'accesso.

Dotazioni territoriali necessarie

Realizzazione della viabilità d'accesso (veicolare privata e pedonale pubblica, su tracciati differenti) e sistemazione del tracciato d'accesso; riqualificazione dell'antico sentiero e della piazzetta ove si colloca il lavatoio. Creazione di un collegamento pedonale che dalla fontana salga in direzione nord-ovest. Servizi alla residenza.

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico e vedutistico

Asse portante dell'ambito è l'antico sentiero che raggiunge la contrada a nord. Gli interventi dovranno interferire il meno possibile con la leggibilità di questo tracciato. Per questo il corsello carrabile dovrà spostarsi verso nord-ovest, se possibile in interrato, lasciando intonsa la percezione della viabilità storica che dovrà essere riqualificata.

Si tratta di un ambito connotato da forte naturalità, risultante dall'integrazione tra aree boscate e a coltura foraggera. L'intervento dovrà inserirsi in maniera rispettosa e organica in questo contesto, rispettando le "cellule" del tessuto agrario tradizionale e mantenendo i muri in pietra a secco lungo il perimetro.

Le dotazioni di verde dei lotti dovranno essere studiate per dare continuità al contesto. Gli edifici dovranno avere altezza contenuta e particolare attenzione andrà dedicata alle sistemazioni esterne che dovranno prevedere movimenti di terra limitati e muri di contropipa di altezza ridotta. L'edificazione dovrà riguardare esclusivamente l'area interna al perimetro della superficie fondiaria e dovrà essere rispettosa degli allineamenti riportati nello schema. La tipologia edilizia dovrà essere coerente con gli edifici esistenti nel contesto e i materiali coerenti con quelli già presenti in loco.

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

L'AT va ad incidere su ambiti rurali rispetto ai quali dovrà essere ripristinata la continuità prevedendo aree prative con presenza di alberi (anche da frutto).

Rete ecologica comunale

- ◆ Ridurre l'altezza delle recinzioni e ripristinare la vegetazione, in particolare ai margini del bosco, al fine di mantenere le connessioni ecologiche. Attenersi comunque alle indicazioni degli elaborati della "Rete Ecologica Comunale";

Clima acustico e impatto acustico

- ◆ Essendo l'area assolutamente silenziosa non si ritiene necessaria la predisposizione della documentazione previsionale di clima acustico (art. 8 comma 3 della L 447/95). I manufatti dovranno essere comunque rispettosi delle norme sui requisiti acustici passivi (DPCM 5/12/1997).

Note VAS
<p>Aspetti vedutistici e percettivi</p> <p>Salvaguardare la percezione dall'antico tracciato che raggiunge la contrada che dovrà essere opportunamente valorizzato.</p>
<p>Flora, fauna e biodiversità</p> <p>L'ambito di trasformazione residenziale costituirà il limite dell'edificato rispetto al contesto naturale.</p> <p>Dovrà essere limitato il disturbo alle aree naturali a nord ovest, che dovranno essere mantenute inedificate e vegetate; evitare la frammentazione e l'isolamento di alcune porzioni di territorio, limitando per quanto possibile sbarramenti lineari al suolo (recinzioni al suolo, cordoli, muretti).</p>
<p>Aria</p> <p>Al fine di abbattere le emissioni in atmosfera, si dovrà cercare di adottare soluzioni volte alla riduzione delle emissioni, come ad esempio l'utilizzo di fonti energetiche alternative, in particolare mirate alla riduzione delle emissioni inquinanti derivanti da impianti di riscaldamento (l'installazione di impianti ad energia solare è favorita dalla buona esposizione), o attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive adeguate alla limitazione di emissione di inquinanti in atmosfera (bio-edilizia).</p>
<p>Acqua</p> <p>Gli ambiti di trasformazione residenziali dovranno essere collegati alle reti acquedottistiche, fognarie, depurative e tecnologiche del Comune.</p> <p>Nell'ottica del risparmio energetico, si dovrà cercare di utilizzare tecniche per la</p>

Note VAS

riduzione del consumo di acqua potabile come ad esempio l'utilizzo di sistemi di riciclo dell'acqua piovana per scopi di servizio alle abitazioni.

Le nuove progettazioni non dovranno modificare l'assetto idrologico e la qualità delle acque superficiali della zona; non dovranno interferire con le fasce di vincolo del reticolo idrico minore, in modo da non interferire sul deflusso dei corsi d'acqua esistenti; dovranno essere supportate dagli studi e approfondimenti previsti dallo Studio Geologico di supporto al PGT. Sarà necessario inoltre attenersi alle norme regionali in materia di invarianza idraulica e idrologica.

Suolo e sottosuolo

Per un minor impatto sul consumo di suolo, le nuove costruzioni dovranno prevedere una migliore definizione degli spazi (aree a verde privato) che permetteranno un miglior inserimento urbanistico ed ambientale.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta al mantenimento di superfici permeabili ed al recupero delle acque piovane per irrigazione spazi verdi, comunque nel rispetto del RR7/2017 su invarianza idraulica e idrologica.

Paesaggio

L'ambito deve costruirsi come margine dell'edificato rispetto al contesto naturale a nord-ovest, creando contestualmente una fascia di verde a sud-est studiata per raccordarsi con il contesto naturale circostante.

Rifiuti

L'ambito residenziale dovrà essere inserito nella rete di raccolta rifiuti comunale, integrandosi nel sistema di raccolta della contrada. Dovrà essere promossa e attivata la raccolta differenziata anche nel nuovo ambito di trasformazione.

3.4. - PROGETTO URBANO DI RIASSETTO DELL'AREA INDUSTRIALE DI GORDONA

Obiettivi e finalità

Corrisponde all'obiettivo di Piano OB_5 – Riconsiderare il settore produttivo che si articola in diverse azioni aventi come fine quello di razionalizzare e densificare l'area industriale comprensoriale, migliorarne l'efficienza complessiva oltre che gli impatti sul sistema paesaggistico ed ambientale, in coerenza anche con quanto disposto dall'art. 29 del PTCP.

Il progetto urbano è chiamato a restituire omogeneità ed unitarietà agli ambiti territoriali che, lo costituiscono e che, necessariamente, sono sottoposti a regime giuridico differente. Ci si riferisce in particolare a:

- Ambito produttivo consolidato (Ex-PIP);
- Ambito produttivo in ampliamento;
- Ambito per la lavorazione di prodotti agricoli;
- Aree di mitigazione paesaggistica;

Contenuti minimi dello studio

- Definizione nel dettaglio di mitigazioni paesaggistiche e ambientali da realizzare sul perimetro esterno dell'intero comparto al fine di massimizzarne l'efficacia rispetto sia ai lotti già edificati sia a quelli ancora da attuare. In particolare lo studio dovrà dare priorità all'acquisizione delle aree compensative destinate alla fascia di mitigazione paesaggistica (Vp-18) prima che diritti edificatori provenienti da altre sorgenti perequative.
- Definizione degli interventi che ciascuna azienda è opportuno predisponga al fine di migliorare l'integrazione paesaggistica con il contesto e di limitare gli impatti sull'ambiente.

Ci si riferisce a tutti gli interventi connessi con l'illuminazione, la cartellonistica, gli arredi urbani, le opere d'arte e le caratteristiche estetiche e materiche dei manufatti che possano conferire unitarietà e riconoscibilità al comparto; per quanto attiene alle dotazioni di verde e alle piantumazioni, le indicazioni dovranno essere tese ad integrare gli interventi interni ed esterni al lotto, mitigare la percezione del comparto e ne migliorare l'integrazione con il contesto agricolo e naturale (es. dotazione e localizzazione delle aree verdi, disposizione di filari alberati, essenze arboree da privilegiare, tetti verdi, ecc.). Opportuno che vengano esplicitate dallo studio le modalità ed i soggetti delegati alla gestione delle aree verdi.

- Approfondimenti circa le possibilità di attuazione delle infrastrutture ferroviarie previste dalla pianificazione sovraordinata (scalo ferroviario e prosecuzione verso la Mesolcina) e conseguente definizione delle aree da riservare per la loro realizzazione.
- Studio sul sistema della mobilità e sul traffico finalizzato ad approfondire le modalità d'accesso all'area ed il raccordo tra la viabilità principale in progetto e quella dell'area artigianale;
- Studio in merito alla possibilità di razionalizzare la rete di trasporto dell'energia elettrica e definizione nel dettaglio delle distanze di edificazione dagli elettrodotti.
- Approfondimenti circa le dotazioni territoriali utili per il funzionamento dell'intero comparto produttivo, sia interne al perimetro sia esterne (ad esempio sistema dei collegamenti veicolari e legati alla mobilità lenta);
- Valutazione degli impatti complessivi sul sistema ambientale e sulla rete Natura 2000;
- Individuazione di possibili sinergie tra le aziende insediate mediante la condivisione di spazi, attrezzature e servizi;
- Le modalità con cui verrà acquisita in disponibilità, attuata e gestita (preferibilmente da parte degli attuali coltivatori) l'area di compensazione paesaggistica posta nel perimetro del progetto urbano a sud-est dell'ambito, tra l'attuale zona industriale e la SP Trivulzia.

Soggetti e modalità:

- Soggetto attuatore dello studio: Comunità Montana della Valchiavenna;
- Soggetti coinvolti: Comune di Gordona, Provincia di Sondrio, ANAS, Regione Lombardia servizio Mobilità, Terna spa, Enel Distribuzione spa, parti sociali e portatori di interesse, i titolari delle attività insediate, le proprietà interessate;

Modalità di attuazione

- Lo studio del progetto urbano verrà redatto su iniziativa della CM Valchiavenna o di soggetti privati, anche ricorrendo al concorso d'idee di cui all'art. 108 del D.Lsg 163/2006, entro un anno dall'approvazione del PGT.
- Le procedure d'approvazione del progetto urbano sono quelle previste per i piani attuativi all'art. 14 della LR 12/05.

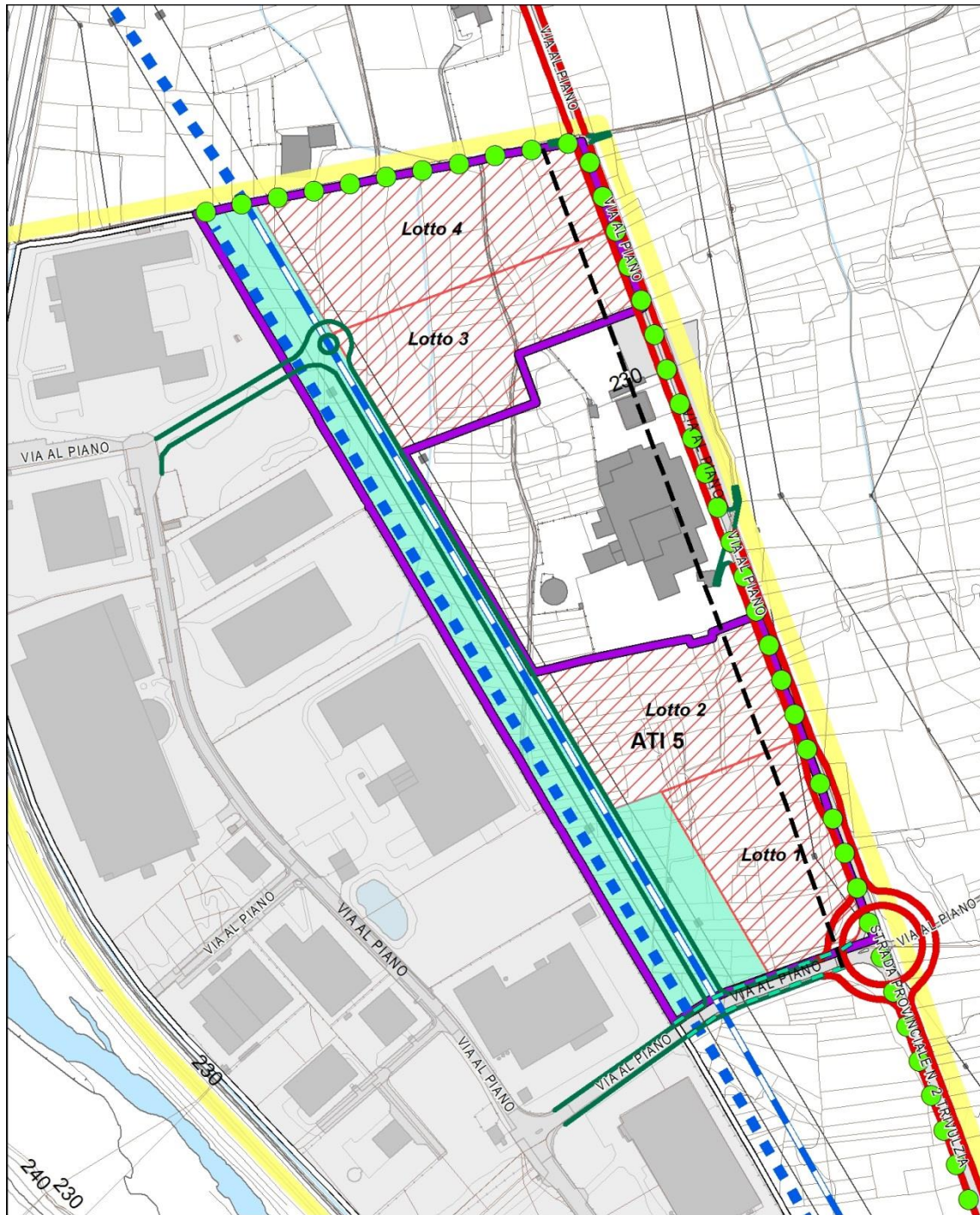
Esiti

In esito allo studio sarà indicato l'**indice compensativo e premiale** assegnato a ciascuna azione per la densificazione del comparto dall'indice di pertinenza sino all'indice massimo.

Resta inteso che saranno esclusi dai meccanismi incentivanti gli interventi già compensati o espressamente previsti dalla pianificazione pregressa, ancorché mai attuati.

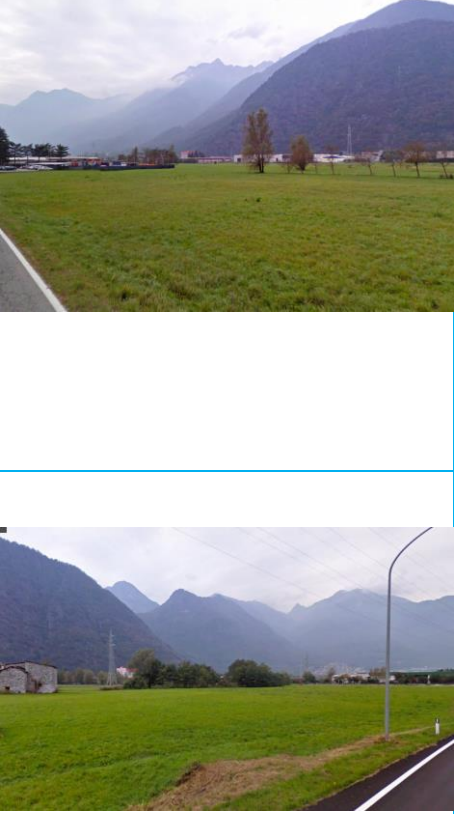

Lo sfruttamento della capacità edificatoria compensativa derivante dall'ambito Vp-18 all'interno dell'ambito Pro_2 - *Area industriale comprensoriale* è ammesso anche nelle more dell'approvazione del Progetto Urbano di cui al presente articolo.

ATI 5 – COMPLETAMENTO AREA INDUSTRIALE



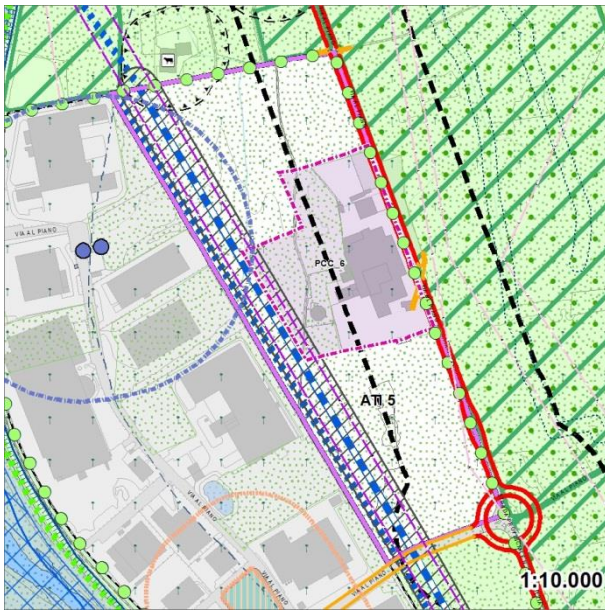
- | | | |
|--|--------------------------|---|
| Tessuto urbano consolidato | Superficie fondiaria | Ferrovie previste dal PTCP |
| Progetto urbano riassetto area industriale | Servizi e infrastrutture | Nuovo tracciato fuori terra |
| AT produttivo | Viabilità esistente | Nuovo tracciato in galleria |
| Allineamento art. 102 bis LR12/05 | Ambito agricolo | Strade della progettazione Regionale |
| Mitigazioni Progetto Urbano | | Stada Statale 36 |
| Marciapiedi | | Collegamenti alla viabilità esistente |

1:5.000

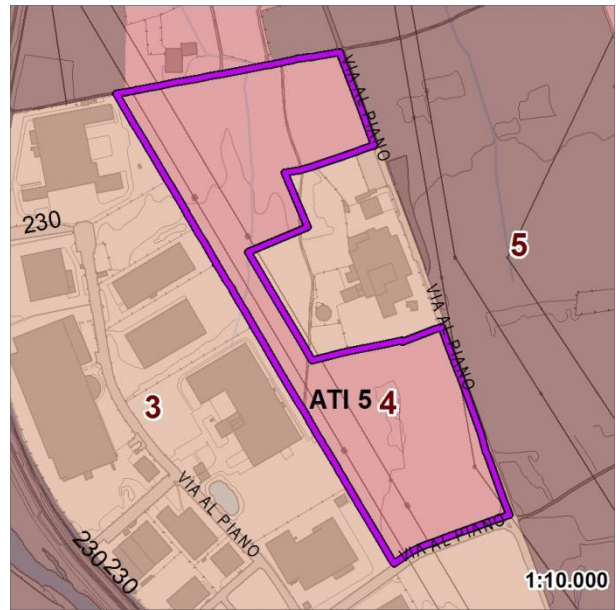
Superficie territoriale (St)	112.423,17		(mq)	Riprese fotografiche
	IC _{minimo}	IC _{pertinenza}	IC _{massimo}	
Indice di copertura IC %	0,35%	0,45%	0,6%	
pari a SL (mq)	39.348,11	56.211,59	67.453,90	
Cessioni:	10%	Pari a mq	11.242,32	
Procedimento attuativo	PIP o piano attuativo; Qualora venga predisposto ed approvato dall'Amministrazione Comunale uno studio unitario che dettagli le modalità per la realizzazione delle opere e infrastrutture pubbliche (eventualmente integrato nel Progetto Urbano, è ammessa l'attuazione per stralci funzionali secondo lo schema sopra riportato, eventualmente ricorrendo al permesso di costruire convenzionato.			
He (m)	10,0	H deroga (m) (1)	14,0	
Ds (m)	6,00	Dc (m)	5,00	
Ds da SS36 in progetto ex art. 102 bis LR 12/2005 (m)			30	
Rapporto Drenante	30%	Indice Verde	20%	
Destinazione principale:	Produttiva industriale e artigianale di produzione			
Destinazioni non ammesse:	Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole, residenza			

(1) Derogabile in caso di comprovate esigenze funzionali ricorrendo a permesso di costruire convenzionato

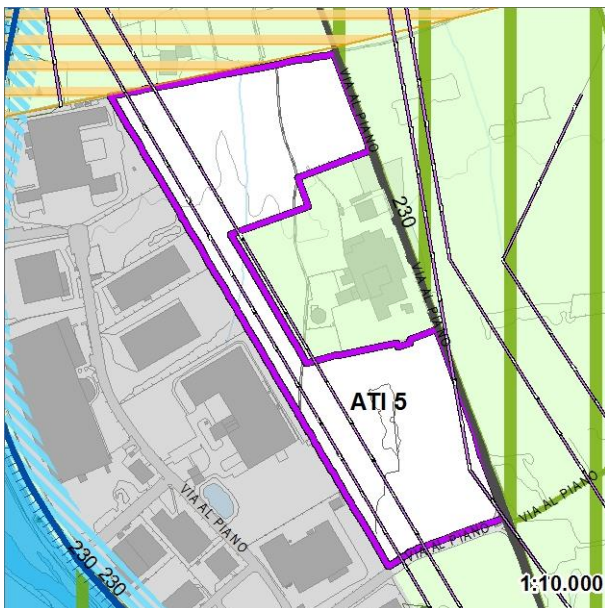
ATI 05 - Propensione alla trasformazione dei suoli



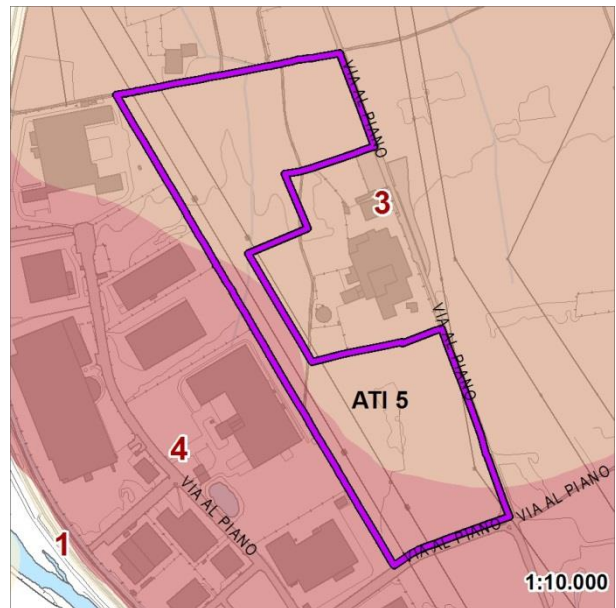
Grado di incidenza dei vincoli



Elementi costitutivi del paesaggio



Elementi della rete ecologica



Classi di capacità agronomica

Inquadramento e obiettivi generali di sviluppo

Gestione dell'area industriale comprensoriale relativamente alle previsioni di espansione, secondo i seguenti criteri generali:

- Ampliamento della zona industriale verso la Strada Provinciale Trivulzia, con la distribuzione di nuovi lotti a destinazione industriale ed artigianale;

Dotazioni territoriali necessarie

Definizione puntuale delle fasce di rispetto e dell'ampliamento della zona industriale verso la Strada Provinciale Trivulzia con predisposizione della viabilità di accesso anche in considerazione del possibile sviluppo futuro e inserimento del possibile collegamento ferroviario indicato nel PTCP.

Incentivazione e premialità

Il divario tra l'indice di pertinenza ICp e l'indice massimo ICmax può essere colmato:

Sfruttando la capacità edificatoria dell'area contraddistinta come V-18, secondo l'indice IC indicato sulla scheda del Piano dei Servizi;

Mediante i meccanismi compensativi ed incentivanti messi in campo dal Progetto Urbano di riassetto dell'area industriale;

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico e vedutistico

Lo studio di PA dovrà prevedere

- una specifica normativa ambientale che tenga conto in particolare della necessità di un ordinato insediamento degli edifici nei rispettivi lotti al fine di realizzare un'organica logica insediativa del complesso produttivo.
- una normativa specifica riguardante la sistemazione delle aree e l'introduzione di un sistema di piantumazione necessario per ridurre l'impatto visivo dell'intervento.
- indicazioni relative alle caratteristiche estetiche e materiche dei manufatti edilizi.
- le coperture dei manufatti dovranno essere sormontate da tetto verde con possibilità di installazione di impianti fotovoltaici.

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

L'AT si inserisce in un ambito agricolo caratterizzato da colture in prevalenza foraggere. La transizione tra l'area produttiva ed il circostante paesaggio agrario dovrà essere marcata da idonee schermature arboree e fasce verdi piantumate.

Traffico e viabilità

Il P.I.P. o il piano attuativo deve prevedere uno studio sul traffico finalizzato ad approfondire le modalità di accesso all'area e di percorribilità della viabilità sovralocale esistente e di progetto.

Rete ecologica comunale

- ◆ In caso di aumento della superficie del PIP, lo stesso dovrà essere sottoposto a specifico studio di incidenza rispetto al SIC. Attenersi comunque alle indicazioni degli elaborati della "Rete Ecologica Comunale";

Clima acustico e impatto acustico

- ◆ Le aziende che si insedieranno dovranno predisporre preventivamente il documento di previsione d'impatto acustico di cui all'art. 8 comma 4 della L 447/95.

Note VAS
<p>Aspetti vedutistici e percettivi</p> <p>L'espansione del Piano per Insediamenti Produttivi interferisce in maniera significativa con la vista dinamica della Strada Provinciale Trivulzia (futura SS36). Per questa ragione il piano attuativo dovrà dettagliare con cura le caratteristiche morfologiche ed architettoniche dei manufatti. Le caratteristiche delle recinzioni e delle essenze arboree da utilizzare per le schermature dovranno essere dettagliate a livello di piano attuativo. Inopportuno prevedere nuova cartellonistica percepibile dalla sede stradale.</p> <p>Aria</p> <p>Al fine di abbattere le emissioni in atmosfera, si dovrà cercare di adottare soluzioni volte alla riduzione delle emissioni, come ad esempio l'utilizzo di fonti energetiche alternative. Le aziende è opportuno si dotino di presidi in grado di ridurre le emissioni inquinanti in misura superiore rispetto a quanto prescritto per legge.</p> <p>Acqua</p> <p>Gli ambiti di trasformazione residenziali dovranno essere collegati alle reti</p>

Note VAS

acquedottistiche, fognarie, depurative e tecnologiche del PIP.

Nell'ottica del risparmio energetico, si dovrà cercare di utilizzare tecniche per la riduzione del consumo di acqua potabile come ad esempio l'utilizzo di sistemi di riciclo dell'acqua piovana per scopi di servizio alle aziende.

Le nuove progettazioni non dovranno modificare l'assetto idrologico e la qualità delle acque superficiali della zona; non dovranno interferire con le fasce di vincolo del reticolo idrico minore, in modo da non interferire sul deflusso dei corsi d'acqua esistenti; dovranno essere supportate dagli studi e approfondimenti previsti dallo Studio Geologico di supporto al PGT. Sarà necessario inoltre attenersi alle norme regionali in materia di invarianza idraulica e idrologica.

Suolo e sottosuolo

Per un minor impatto sul consumo di suolo, le nuove costruzioni dovranno prevedere una migliore definizione degli spazi (aree a verde privato) che permetteranno un miglior inserimento urbanistico ed ambientale.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta al mantenimento di superfici permeabili ed al recupero delle acque piovane per irrigazione spazi verdi, comunque nel rispetto del RR7/2017 su invarianza idraulica e idrologica.

Rifiuti

L'ambito residenziale dovrà essere inserito nella rete di raccolta rifiuti comunale, integrandosi nel sistema di raccolta della contrada. Dovrà essere promossa e attivata la raccolta differenziata anche nel nuovo ambito di trasformazione.