

DOCUMENTO DI PIANO	2
1. Principi.....	2
2. Contenuti ed ambito di applicazione.....	2
3. Elementi costitutivi del Documento di piano.....	2
4. Definizioni.....	3
5. Destinazioni d'uso.....	3
6. Misure di salvaguardia.....	3
7. Deroghe.....	3
8. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori.....	3
9. Tutela idrogeologica del territorio.....	3
10. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio.....	4
11. Piani attuativi comunali.....	4
12. Esame paesaggistico dei progetti.....	4
13. Vincoli.....	5
14. Ambiti di trasformazione.....	5

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO DI PIANO

1. Principi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio sono formate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

In particolare il Piano di Governo del Territorio ha come scopi principali:

- il contenimento del consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale;
- la caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all'agricoltura, ai servizi, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale;
- la perequazione urbanistica intesa come una ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri da sostenere per gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale;
- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, tutela dell'ambiente e del paesaggio, salvaguardia dei valori della memoria storica e dell'identità locale;
- la definizione della rete infrastrutturale.

Il Piano di Governo del territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale, territoriale e urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

2. Contenuti ed ambito di applicazione

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, ai sensi della legge regionale 12 marzo 2005 n. 12 definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il documento di piano
- il piano dei servizi
- il piano delle regole.

Tutte le opere edilizie, nonché le trasformazioni urbanistiche per le quali in base alla vigente legislazione risulta necessaria l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo, debbono essere conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

3. Elementi costitutivi del Documento di piano

Sono elementi costitutivi del Documento di piano le presenti norme tecniche e la tavola A14 "Tavola delle previsioni di piano" in scala 1:5.000.

4. Definizioni

Per le definizioni si rinvia al Piano delle Regole

5. Destinazioni d'uso

Per le destinazioni d'uso si rinvia al Piano delle Regole

6. Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione definitiva del PGT sono in vigore le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e successive modificazioni e dell'art. 13 comma 12 della legge regionale n. 12/05.

7. Deroghe

Le prescrizioni del piano sono derogabili nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n. 12/05.

8. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori

I proprietari delle aree sui quali il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono richiedere alla Amministrazione Comunale, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti da dette aree.

Il trasferimento riguarda il valore economico di tali diritti.

Le aree oggetto di immissione dei diritti altrove maturati sono individuate dal Documento di piano e dal Piano delle regole.

All'atto del trasferimento del diritto volumetrico ad altra area, dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale l'area con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio tecnico del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espreso riferimento ai mappali di provenienza ed, in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

9. Tutela idrogeologica del territorio

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alla norme contenute nella "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/7374/2008 che sono parte integrante della normativa di piano.

Il Documento di piano individua in conformità con la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

10. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio

Nell'ambito della procedura di VAS si sono individuate le modalità di attuazione del monitoraggio. Si rimanda a tale documentazione per la ricorrenza del monitoraggio, degli indicatori di processo impiegati e delle modalità per la loro acquisizione.

11. Piani attuativi comunali

L'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione e nei casi specificatamente indicati nel piano delle regole avviene attraverso piani attuativi ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 12/2005.

Nei piani attuativi è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie comprese entro il perimetro dell'ambito di trasformazione, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri: la superficie lorda di pavimento e/o la superficie coperta edificabili si intendono pertanto attribuite in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della LR 12/2005.

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi, potranno, in sede di piano attuativo, subire variazioni di collocazione.

Le aree per servizi, da determinarsi nella misura prevista dal Piano dei servizi e delle quali non sia prevista dal PGT la collocazione in forma localizzata o non localizzata, saranno obbligatoriamente monetizzate con esclusione dei parcheggi pubblici che dovranno essere obbligatoriamente realizzati.

Dove siano previste aree verdi di mitigazione ambientale è obbligatoria la loro realizzazione contestualmente all'intervento.

12. Esame paesaggistico dei progetti

Tutti i progetti di opere che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici devono, in conformità alla normativa del Piano Paesaggistico contenuto nel Piano Territoriale Regionale della Lombardia, essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dalla "Carta di sensibilità paesaggistica" allegata al PGT.

I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" e gli indirizzi di tutela di cui al PTCP della Provincia di Bergamo ed al Piano Paesaggistico contenuto nel Piano Territoriale Regionale della Lombardia vigente.

Dopo l'approvazione della "Guida d'intervento per l'edilizia storica e gli spazi aperti" di cui all'articolo 42 delle presenti norme nei centri e nuclei storici e per gli interventi sugli edifici nel sistema ambientale, ai sensi dell'articolo 39 comma 12 della normativa del Piano Paesaggistico contenuto nel Piano Territoriale Regionale della Lombardia, qualora il progetto si attenga alle prescrizioni di dettaglio il giudizio paesaggistico si intende positivamente esperito.

13. Vincoli

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.

I vincoli gravanti sul territorio comunale, individuati nella tavola A3 "Carta dei vincoli", sono i seguenti:

- vincoli relativi a beni ambientali e a beni storico-monumentali e culturali;
- vincoli archeologici e paleontologici;
- vincoli di rispetto stradale;
- vincoli relativi ad elettrodotti;
- vincoli di rispetto cimiteriale;
- vincolo idrogeologico;
- vincoli di rispetto idraulico;
- vincolo di rispetto degli impianti per le acque destinate al consumo umano.

14. Ambiti di trasformazione

Il Documento di piano individua gli Ambiti di trasformazione definendone il perimetro indicativo, i parametri edificatori di massima, le destinazioni d'uso ammesse, le aree destinate a servizi pubblici e le eventuali prescrizioni specifiche.

Gli ambiti di trasformazione previsti sono i seguenti:

Ambito A	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttiva
parametri edificatori	superficie coperta SC mq 15.000 massima di cui mq 1.000 quali diritti edificatori derivanti dalla cessione dell'area A* di mq 4.982 destinata a verde pubblico; altezza massima all'estradosso del punto più alto della copertura m 10
aree per servizi	realizzazione del nuovo collegamento viario dall'innesto su via delle Industrie di via Mulinetto a via Zappello; piattaforma ecologica mq 3.000; parcheggi pubblici non localizzati mq 3.500
prescrizioni	ogni intervento è subordinato a piano di caratterizzazione dei terreni ed alla loro eventuale bonifica; l'utilizzo dei diritti edificatori esterni è facoltativo

Ambito B	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	superficie lorda di pavimento mq 1000; superficie coperta mq 600; altezza massima m 7,50

aree per servizi	dotazione prevista dal piano dei servizi
prescrizioni	edifici in classe energetica B minimo

Ambito C	via Peschiera
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SLP mq 4.000 massima di cui mq 1.000 quali diritti edificatori derivanti dalla cessione dell'area C* di mq 4.842 destinata a verde pubblico; SC mq 2.750; altezza massima m 7,50
aree per servizi	parcheggio pubblico non localizzato mq 800
prescrizioni	l'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione dell'allacciamento alla rete di fognatura; edifici in classe energetica B minimo; l'utilizzo dei diritti edificatori esterni è facoltativo