

# COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON

Provincia di Bergamo

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### DOCUMENTO DI PIANO

## VARIANTE 2018

all. **A15**

titolo **Norme tecniche di attuazione**

data 8 febbraio 2019

- A** progetto urbanistico
- B** studio socio economico
- C** studio paesaggistico
- D** studio geologico
- E** Valutazione Ambientale Strategica
- F** piano urbano del traffico
- G** studi agronomici
- H** studi ecologici e ambientali

arch. Marco Tomasi  
dott. Natale Carra  
arch. Raffaello Cattaneo  
dott. Fabio Plebani  
arch. Luca della Mea  
Centro Studi Traffico  
dott. Gianpietro Pallavera  
Consulenze Ambientali

<b>DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>.....</b>
1. Principi .....	2
2. Contenuti ed ambito di applicazione .....	2
3. Elementi costitutivi del Documento di piano .....	3
4. Misure di salvaguardia .....	3
5. Deroghe .....	3
6. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori.....	3
7. Tutela idrogeologica del territorio .....	4
8. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio .....	4
9. Ambiti di trasformazione.....	4
10. Riduzione del consumo del suolo e tutela delle aree agricole.....	7
11. Validità temporale del Documento di Piano.....	7

## **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 L.R. 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.

Le disposizioni di carattere generale contenute nelle presenti norme si applicano nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole nonché nei piani attuativi, nei Programmi Integrati d'Intervento e, comunque, negli strumenti di pianificazione di secondo livello comunale e/o a progetti connessi con le procedure relative allo Sportello Unico delle Imprese ed a permessi a costruire convenzionati.

### **3. Elementi costitutivi del Documento di piano**

Sono elementi costitutivi del Documento di Piano le presenti norme tecniche e la tavola A16 "Tavola delle previsioni di piano" in scala 1:5.000 e la tavola A3 "Vincoli".

### **4. Misure di salvaguardia**

Fino all'approvazione definitiva ed efficacia 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 L.R. n. 12/05.

### **5. Deroghe**

Le prescrizioni del piano sono derogabili nei casi previsti dall'articolo 14 del DPR 380/2001 e dall'art. 40 della legge regionale n. 12/05 o per effetto della legislazione speciale.

### **6. 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 all'Amministrazione Comunale, in alternativa all'esproprio e/o alla cessione, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria parziale o totale, di trasferire su altri terreni i diritti di edificazione equivalenti al corrispettivo per la cessione derivanti da dette aree.

Il trasferimento riguarda il valore economico di tali diritti.

Le aree oggetto d'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 è istituito presso l'Ufficio tecnico del Comune il registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso 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 devono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

E' consentito all'operatore che intenda utilizzare diritti edificatori di aree destinate a servizi esterne agli Ambiti di Trasformazione richiedere al Comune, che avrà il compito di valutare l'interesse pubblico della proposta, riservata la facoltà di accettare, di procedere all'acquisizione di dette aree purché l'operatore si impegni, tramite fideiussione e/ o altra forma di garanzia, a sostenere i costi diretti ed indiretti derivanti da tale acquisizione. I suddetti diritti edificatori potranno essere utilizzati dall'operatore solo al momento dell'acquisizione dell'area al patrimonio pubblico.

In alternativa e qualora l'operatore intenda avanzare la propria proposta procedere senza utilizzare i diritti edificatori derivanti da aree per servizi previsti dal PGT, è facoltà del Comune ammettere la cessione da parte dell'operatore al Comune stesso di aree idonee, per caratteristiche e dimensioni, alla collocazione dei suddetti diritti edificatori.

## **7. 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.

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.

Lo "Studio idrogeologico, idraulico ed ambientale a scala di sottobacino dei Torrenti Zerra e Seniga" di cui al Tavolo tecnico conclusosi con verbale della conferenza del 18 dicembre 2017 è parte integrante del quadro conoscitivo del presente Documento di Piano.

Nelle more della definitiva approvazione di detto studio il PGT salvaguarda le aree interessate dai previsti interventi di sistemazione idraulica.

Gli interventi di trasformazione del territorio che ricadono nelle aree a rischio idraulico indicate da detto studio dovranno essere supportati da uno studio idrogeologico di dettaglio che confermi la compatibilità dell'intervento con lo studio e indichi le opere per la sicurezza e la difesa del suolo eventualmente necessarie.

## **8. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio**

Nell'ambito della procedura di VAS 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.

## **9. Ambiti di trasformazione**

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

Gli ambiti di trasformazione si attuano tramite piano attuativo ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 12/2005.

In sede di piano attuativo i parametri edificatori indicati dal Documento di Piano (SCOP e/o SL) potranno variare in più o in meno entro il limite massimo del 10%.

Oltre a quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 12 della L.R. 12/2005, allo scopo di adeguare il perimetro dell'Ambito di trasformazione alle proprietà e ai confini catastali, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di proporre e approvare il piano attuativo anche di superficie diversa da quella dell'area perimetrata quale ambito di trasformazione, senza che ciò costituisca variante o modifica al Piano di Governo del Territorio, purché la proposta di progetto urbanistico preveda il razionale assetto urbanistico dell'Ambito di Trasformazione.

L'attuazione degli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti purché sia garantito il razionale assetto dell'intero Ambito. In tal caso per ogni stralcio funzionale la convenzione dovrà quantificare gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie.

Qualora il piano attuativo approvato non comprenda l'intera area dell'ambito di trasformazione le parti non comprese nel piano attuativo potranno, in conformità al

suddetto progetto, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda, la realizzazione della quota delle opere di urbanizzazione e/o l'assunzione della quota parte degli oneri e dei costi.

Negli Ambiti di Trasformazione, fatti salvi i casi di seguito specificati, è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, che per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione del contributo a costruire: la SL o la SCOP edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

La solidarietà e la perequazione economica di cui al precedente comma non si applica:

- fra i diversi comparti in cui sia suddiviso dal PGT l'ambito di trasformazione;
- alle aree destinate a servizi che producono diritti edificatori da trasferire ad uno specifico ambito di trasformazione.

Salvo diversa specificazione i parametri edificatori assegnati ad ogni ambito comprendono gli eventuali edifici esistenti e confermati.

La convenzione urbanistica dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della L.R. 12/2005.

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata dalle norme del PGT ed il rispetto dei principi insediativi, potranno, in sede di piano attuativo, subire variazioni nella loro collocazione e dimensione.

Le aree per servizi nella misura prevista dal Piano dei Servizi e di cui non sia prevista dal PGT la collocazione in forma localizzata o non localizzata saranno monetizzate con esclusione dei parcheggi pubblici le cui aree dovranno essere obbligatoriamente reperite e realizzati, fatto salvo quanto indicato all'articolo 20, ultimo comma delle NTA del Piano dei servizi.

Negli ambiti di trasformazione dove siano previste le barriere alberate è obbligatoria la loro realizzazione contestualmente all'avvio dei singoli interventi siano essi di urbanizzazione o di edificazione dei lotti.

In alcune delle successive tabelle specifiche dei singoli ambiti sono descritte anche le dotazioni di aree per servizi, per servizi eco ambientali e, nei casi specificati, il corredo economico già previsto dal PGT vigente, elementi che vanno considerati come indicativi, in quanto frutto di previsioni di massima effettuate in sede preliminare. La dotazione di aree a servizi e di opere è, comunque, definita, in sede di pianificazione attuativa, nella misura che risulterà dovuta con puntuale riferimento alle caratteristiche dell'insediamento ed al fabbisogno urbanizzativo connesso all'insediamento medesimo, anche sotto il profilo del necessario potenziamento di impianti, di reti e di servizi e di presidi e interventi di mitigazione ambientali oggi esistenti ivi compresi i relativi oneri di gestione laddove al disponibilità è rimessa all'uso pubblico o privato delle dotazioni; detta dotazione deve, ad ogni modo, comprendere le aree specificamente destinate a servizi negli atti del PGT e non può essere inferiore né al livello del corredo urbanizzativo previsto, in via generale, dal Piano dei Servizi né, infine, alla soglia contributiva minima stabilita con deliberazione consiliare per gli interventi non assoggettati a pianificazione attuativa od a convenzionamento.

Nei casi specificati è inoltre prevista la realizzazione e/o la monetizzazione di servizi eco-ambientali (barriere alberate, opere di sistemazione idrogeologica, oneri per servizi eco-ambientali, ecc.) così come previsto dal Programma delle Azioni Sostenibili per l'Ambiente.

Gli ambiti di trasformazione previsti sono i seguenti:

<b>Ambito A Via dei Benedettini</b>	mq 15.746
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	superficie lorda mq 4.000 superficie coperta mq 3.000 altezza massima m 8,50
aree per servizi	dotazione di servizi come prevista dall'articolo 19 delle NTA del Piano dei Servizi con monetizzazione della dotazione eccedente le aree per servizi (verde e parcheggi) cedute e/o asservite all'uso pubblico.
prescrizioni e compensazioni eco ambientali e corredo economico	verde di uso pubblico localizzato mq 1.600 di cui mq 320 per parcheggio e spazi di manovra e accessi; parcheggi pubblici o di uso pubblico alberati da localizzare mq 900; allargamento della via Benedettini; corredo economico aggiuntivo € 400.000,00

<b>Ambito B Erregierre</b>	mq 18.523
modalità d'intervento	in alternativa alla previsione del Piano delle Regole (che conferma il piano attuativo vigente - Convenzione del 18 dicembre 2012 rep. n. 66404 raccolta n. 45064) il Documento di Piano identifica l'Ambito B dove, su iniziativa dell'operatore, è ammessa, tramite variante al Piano Attuativo vigente, la riclassificazione l'area interna al perimetro ERIR (ora in parte compresa nel Piano Attuativo vigente) nella zona P1 produttiva per la quale si applicheranno i parametri edificatori e le destinazioni d'uso previste dal Piano delle Regole.
destinazioni d'uso	Nelle aree interne al perimetro ERIR (definito dall'Elaborato tecnico Rischio Incidenti Rilevanti) la destinazione è produttiva. Nelle aree esterne al perimetro ERIR sono ammessi solo servizi, accessori e attività produttive che non aumentano il rischio ambientale.
parametri edificatori	Nelle aree interne al perimetro ERIR si applicano i parametri edificatori della zona P1. Nelle aree esterne al perimetro ERIR nuove costruzioni con superficie coperta massima SCOP di mq 3.000, altezza massima m 11,50.
aree per servizi	monetizzazione della dotazione di aree per servizi
servizi eco-ambientali	interventi per servizi collocati nell'ambito del territorio comunale.

prescrizioni	la convenzione della variante al piano attuativo dovrà confermare gli obblighi (cessione aree) derivanti dalla convenzione del 18 dicembre 2012 rep. n. 66404 raccolta n. 45064.
--------------	--

**10. Riduzione del consumo del suolo e tutela delle aree agricole**

Il PGT ha la finalità di tutelare il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientale (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di riserva strategica per il futuro per assicurare la sovranità alimentare) e paesaggistica.

La Carta di consumo del suolo in scala 1/5.000 è lo strumento di riferimento per la verifica del consumo del suolo, rappresenta stato di fatto e diritto dei suoli individuando le superfici urbanizzate, le superfici urbanizzabili, le superfici agricole e naturali, indica le aree da rigenerare e definisce la qualità dei suoli liberi.

La Carta del consumo del suolo è il riferimento per la determinazione della maggiorazione del contributo a costruire ai sensi dell'articolo 43, 2 bis, della legge regionale 12/2005.

**11. Validità temporale del Documento di Piano**

Le previsioni del Documento di Piano relative agli Ambiti di trasformazione hanno validità di cinque anni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente Variante. Decorso tale termine per le aree comprese negli Ambiti di trasformazione si applicano le disposizioni previste dal Piano delle Regole per la zona A1 "Agricola di pianura".