

# COMUNE DI VILLA D'ADDA

Provincia di Bergamo

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOZIONE                      deliberazione del C.C. n. 52      del 9 agosto 2012  
APPROVAZIONE              deliberazione del C.C. n. 1        del 5 gennaio 2013

## DOCUMENTO DI PIANO

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

all. **A13**

titolo **Norme tecniche di attuazione**

data 20 ottobre 2010

agg. 7 giugno 2011

10 maggio 2012

26 febbraio 2013

- A** progetto urbanistico
- B** studio socio economico
- C** studi geologici e ambientali
- D** mobilità
- E** Valutazione Ambientale Strategica
- F** studi geologici

arch. Marco Tomasi  
dott. Giovanni Gelmini  
dott. Amelia Aceti  
ing. Franco Ravasio  
dott. Umberto Locati  
dott. Luigi Corna

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
15. Parco Adda Nord.....	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 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 risulti 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 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 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 sono individuati in modo indicativo nelle tavole del PGT fermo restando che l'esatta consistenza dei vincoli è quella risultante dagli atti che li hanno istituiti e/o dalla reale situazione dei luoghi.

I vincoli presenti nel territorio comunale sono i seguenti:

- vincoli relativi a beni ambientali ed a beni storico-monumentali e culturali;
- vincoli relativi a parchi regionali;
- vincoli di rispetto stradale;
- vincoli relativi ad elettrodotti;
- vincoli relativi a metanodotti;
- vincoli di rispetto cimiteriale;
- vincolo idrogeologico;
- vincoli di rispetto idraulico;
- vincolo di rispetto degli impianti per le acque destinate al consumo umano;
- vincoli derivanti da attività estrattive;
- vincoli derivanti dalla presenza del Sito di Rete Natura 2000.

### **14. Ambiti di trasformazione**

Il Documento di piano individua gli Ambiti di trasformazione definendone il perimetro indicativo, i parametri edificatori, 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	Ex Cave San Martino
modalità d'intervento	<u>Comparto 1</u> piano attuativo <u>Comparto 2</u> piano attuativo è ammessa l'attuazione con unico piano attuativo che comprenda i due comparti.
destinazioni d'uso	produttiva
parametri edificatori	<u>Comparto 1</u> superficie coperta SC mq 5.000 la superficie coperta massima comprende gli edifici esistenti confermati; altezza massima all'estradosso del punto più alto della copertura m 10 <u>Comparto 2</u> superficie coperta SC mq 9.000; la superficie coperta massima comprende gli edifici esistenti confermati; altezza massima all'estradosso del punto più alto della copertura m 10. E' ammesso in entrambi i Comparti l'utilizzo, anche parziale,

	<p>dei diritti edificatori esterni derivanti dalla cessione dell'area A* di mq 4.982 destinata a verde pubblico. L'incremento della superficie coperta SC derivante dall'utilizzo dei diritti esterni complessivo (totale dei due comparti) è al massimo di mq 1.000;</p> <p>in caso di cessione parziale dell'area A* i diritti edificatori si riducono in proporzione;</p> <p>i diritti edificatori derivanti dalla cessione totale o parziale dell'area A* potranno essere, in alternativa, utilizzati in tutto o in parte, nelle zone R2 ed R3: in tal caso l'incremento, fermo restando il limite complessivo di mq 1.000, è da intendersi espresso in Superficie lorda di pavimento (SLP)</p>
aree per servizi	<p><u>Comparto 1</u>          assunzioni degli oneri per l'acquisizione dell'area e per la realizzazione della piattaforma ecologica di mq 3.000 da collocare su area individuata dall'Amministrazione comunale</p> <p><u>Comparto 2</u>          realizzazione del nuovo collegamento viario dall'innesto su via delle Industrie di via Mulinetto a via Zappello compresa la sistemazione dell'innesto su via delle Industrie attraverso la realizzazione di una nuova bretella;</p> <p>cessione delle aree e realizzazione di parcheggi pubblici non localizzati mq 3.000</p>
prescrizioni	<p>il piano attuativo è assoggettato a specifica Valutazione di Incidenza;</p> <p>nell'ambito della valutazione di incidenza dovranno essere valutate ed implementate nel piano attuativo le misure di mitigazione previste nel paragrafo 6.3.2. della "Valutazione di Incidenza del Piano di Governo del Territorio", di cui al parere della Provincia di Bergamo del 30 aprile 2012 prot. 0044905;</p> <p>è prescritta la realizzazione di una fascia alberata da realizzarsi come da specifiche di cui al Piano di Settore Agricoltura del Parco Adda Nord;</p> <p>ogni intervento è subordinato a piano di caratterizzazione dei terreni ed alla loro eventuale bonifica;</p> <p>realizzazione di barriera fonoassorbente e/o di barriera alberata verso gli insediamenti residenziali limitrofi;</p> <p>l'utilizzo dei diritti edificatori esterni è facoltativo.</p>

<b>Ambito B</b>	via Chioso
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	superficie lorda di pavimento mq 750; superficie coperta mq 640; altezza massima m 8,00
aree per servizi	dotazione prevista dal piano dei servizi
prescrizioni	edifici in classe energetica B minimo.

<b>Ambito C</b>	via Peschiera
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SLP mq 2.200 elevabile di mq 800 (totale mq 3.000) con l'utilizzo dei diritti edificatori esterni derivanti dalla cessione dell'area C* di mq 4.842 destinata a verde pubblico; SC mq 2.200; in caso di cessione parziale dell'area C* i diritti edificatori si riducono in proporzione; altezza massima m 8,00.
aree per servizi	cessione aree e realizzazione di parcheggio pubblico non localizzato di mq 1.000
prescrizioni	l'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione della fognatura; il piano attuativo dovrà definire nel dettaglio le modalità di miglioramento dell'innesto su via Peschiera; l'area verde di rispetto è inedificabile; edifici in classe energetica B minimo; l'utilizzo dei diritti edificatori esterni è facoltativo.

### **15. Parco Adda Nord**

All'interno del territorio del Parco Adda Nord si applicano le disposizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) vigente.

Eventuali limiti più rigorosi o aggiuntivi a tutela di interessi naturalistico ambientali e paesistico culturali, qualora previsti dal PGT, prevalgono sulle disposizioni del PTC.

Il PGT riporta nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole del PGT il perimetro del Parco Naturale per il quale si applicano le disposizioni di legge.

Nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole del PGT sono riportate le delimitazioni delle diverse aree e le simbologie previste dal PTC del Parco Adda Nord vigente: per tali aree e simbologie si applicano le disposizioni del PTC del Parco Adda Nord che prevalgono sulle norme del PGT.

Le disposizioni del "Piano di Settore per le aree degradate" approvato dall'Assemblea Consortile del Parco Adda Nord il 20 giugno 2002, il cui perimetro è riportato nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole del PGT, prevalgono sulle norme del PGT.

Le disposizioni dei Piani di settore vigenti "Fruizione e turismo sostenibile", "Boschi e vegetazione naturale" e "Patrimonio faunistico del Parco Adda Nord", prevalgono sulle norme del PGT.