

gruppo incaricato:  
A.T.P. "gruppo PGT Villa d'Almé"

componenti:  
dott. arch. Guido Conti - capogruppo - progettista  
24124 Bergamo  
via Pitentino 6a, tel.035219032

dott. arch. Angelo Colleoni - progettista  
24125 Bergamo  
via Borgo Palazzo 8, tel.035238888

dott. agr. Contardo Crotti - valutazione ambientale strategica  
24022 Alzano Lombardo (Bergamo)  
via Spiazzi 13, tel.035514768

dott. geol. Corrado Reguzzi - studio geologico  
24018 Villa d'Almé (Bergamo)  
via Ventolosa 2, tel.035638222

collaboratori:  
Laura Conti, Chiara Guatteri, dott. Alice Bosio

il sindaco .....

il segretario comunale .....

adottato dal Consiglio Comunale  
con delibera n..... del .....

approvato dal Consiglio Comunale  
con delibera n..... del .....

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VILLA D'ALME'  
A - DOCUMENTO DI PIANO**

**CRITERI DI ATTUAZIONE**

data febbraio 2012

elaborato  
**AC**

**COMUNE DI VILLA D'ALME' (BERGAMO)**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**DOCUMENTO DI PIANO**

**CRITERI DI ATTUAZIONE - INDICE**

**1. NORME GENERALI**

1.1	Contenuti del Documento di Piano	pag.1
1.1.2	Efficacia e durata temporale delle previsioni del Documento di Piano	pag.2
1.1.3	Obiettivi del Documento di Piano	pag.2
1.1.4	Ambito di applicazione	pag.3
1.1.5	Elaborati del Documento di Piano	pag.3
1.1.6	Rapporto del Documento di Piano con il Piano dei Servizi e con il Piano delle Regole	pag.4
1.2	Indirizzi per il Piano dei Servizi	pag.4
1.2.1	Elaborati previsti del Piano dei Servizi	pag.5
1.3	Indirizzi per il Piano delle Regole	pag.5
1.3.1	Elaborati previsti del Piano delle Regole	pag.6
1.4	Piani di Settore	pag.6
1.5	Permesso di Costruire in deroga	pag.6

**2 CRITERI PER LA PEREQUAZIONE, LA COMPENSAZIONE E L'INCENTIVAZIONE URBANISTICHE**

2.1	Perequazione, compensazione e incentivazione	pag.7
2.1.1	criteri attuativi e modalita' operative all'interno degli ambiti soggetti a piano attuativo (ATR, ARR, ARP, ART) e degli ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato (PCC)	pag.7
2.1.1.1	Perequazione	pag.7
2.1.1.2	Compensazione	pag.7
2.1.1.3	Incentivazione	pag.7
2.1.1.4	Aree per standard e monetizzazione	pag.8
2.1.1.5	Obbligazioni dell'operatore privato	pag.8
2.1.2	Criteri attuativi e modalita' operative negli ambiti non soggetti a Piano attuativo o a Permesso di costruire convenzionato (PCC)	pag.8
2.1.2.1	Compensazione	pag.8

**3 DIRETTIVE ED INDIRIZZI PER IL COMMERCIO**

3.1	Linee di indirizzo	pag.9
3.2	Criteri di localizzazione	pag.9
3.3	Indirizzi di riqualificazione e sviluppo della rete	pag.9
3.4	Disciplina degli ambiti comunali	pag.9
3.5	Le previsioni di nuove strutture di vendita negli Ambiti di Recupero	pag.9

**4 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI DI MASSIMA PER LA LORO ATTUAZIONE**

4.1	Individuazione degli ambiti di trasformazione	pag.11
4.2	Criteri generali per l'attivazione degli ambiti di trasformazione	pag.11
4.3	Connessione tra attuazione delle previsioni del Documento di Piano e Piano dei Servizi	pag.12
4.4	Standard urbanistici quantitativi	pag.12
4.4.1	Contributo di perequazione sociale	pag.13
4.4.2	Quantità minima del contributo di perequazione sociale	pag.14
4.4.3	Conversione edilizia convenzionata in edilizia a libero mercato	pag.14

4.5	4.5 Criteri specifici per l'attivazione degli ambiti di trasformazione	pag.14
4.6	4.6 Indirizzi funzionali	pag.14
4.7	4.7 Ambiti di trasformazione in area agricola	pag.14
4.8	4.8 Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale	pag.15
4.9	4.9 Assunzione principi di sostenibilità ambientale	pag.15
4.10	4.10 Valutazione ambientale dei piani	pag.15
4.11	4.11 Elenco degli ambiti di trasformazione	pag.15
	4.11.1 Ambito ATR1 "Ventolosa"	
	4.11.2 Ambito ATR2 "San Faustino"	
	4.11.3 Ambito ATR3 "San Mauro"	
	4.11.4 Ambito ATR4 "Casella"	
	4.11.5 Ambito ATR5 "Villa centro"	
4.12	4.12 Tabella degli ATR e tavola A14	pag.20

**COMUNE DI VILLA D'ALME' – BERGAMO**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**DOCUMENTO DI PIANO**

**CRITERI DI ATTUAZIONE**

**1 NORME GENERALI**

**1.1 Contenuti del Documento di Piano**

Il Documento di Piano è finalizzato a fornire un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale e non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Questa particolare definizione è stata introdotta al fine di consentire al Comune un'ampia libertà di scelta nelle strategie di sviluppo e nella gestione delle azioni che porteranno all'attuazione degli obiettivi prefissati. I soggetti privati potranno intervenire sia nel processo di formazione che in quello di gestione-attuazione, integrando le previsioni o contribuendo attivamente al raggiungimento degli obiettivi prefissati, ma non potranno pretendere indennizzi per previsioni non attuate o rispetto ad un mutamento delle strategie e degli obiettivi di sviluppo.

Nello specifico il Documento di piano definisce, ai sensi dell'art.8 della LR.n.12/2005:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico  
Sulla base degli elementi raccolti, il Documento di piano:
  - a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
  - b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
  - c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
  - d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il Documento di Piano si sviluppa quindi attraverso contenuti di carattere analitico e progettuali (regole, direttive ed indicazioni) e da luogo ad elaborati cartografici (tavole di analisi, di rappresentazione delle strategie ed obiettivi di sviluppo, di individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione) ad una relazione nella quale sintetizzare le analisi e le ricognizioni necessarie, e ad un assetto normativo che definisce l'efficacia del Documento di Piano in termini di prescrizioni, direttive ed indirizzi.

Poiché il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, per gli Ambiti di Trasformazione da esso individuati, la definizione degli indici urbanistico-edilizi viene indicata in linea di massima e su di essi vige il criterio della negoziabilità.

La LR.n.12/2005 prevede infine che il Documento di Piano abbia validità quinquennale; decorso tale termine il piano perde efficacia ed operano norme transitorie di salvaguardia. Il Comune è tenuto a provvedere ad una nuova redazione dello strumento per aggiornare le strategie di sviluppo con la reale situazione del contesto urbano politico economico e sociale di riferimento.

### **1.1.2 Efficacia e durata temporale delle previsioni del Documento di Piano**

Poiché, come detto, Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, i suoi contenuti non costituiscono prescrizioni immediatamente operanti sulle tutele e sulle trasformazioni del territorio.

I presenti Criteri sono dettati per l'elaborazione dei piani e degli atti di programmazione negoziata in attuazione del Documento di Piano sulla base degli obiettivi generali del PGT, descritti dalla relazione (elaborato AR integrato dall'elaborato AR1) e raffigurati sulle tavole grafiche (tavole da A1 ad A14 e tavola AR1.1) e degli obiettivi specifici individuati per ogni Ambito di Trasformazione. Tali obiettivi specifici sono richiamati dalla **pagina 15 in poi** dove si definiscono le modalità di attuazione, i limiti quantitativi di massima e gli altri elementi entro cui la fase attuativa può agire in relazione alle singole realtà dei luoghi, il tutto completato dalla rappresentazione grafica sulla tavola A14.

Le previsioni del Documento di Piano, esplicitate in obiettivi, criteri e azioni, hanno la durata di cinque anni come stabilito dalla LR.n.12/2005 mentre il Piano di Governo del Territorio delinea un assetto del territorio da attuarsi in dieci e più anni in relazione alle sue più estese caratteristiche strategiche. Oltre detto termine temporale, il Documento di Piano dovrà essere integrato, modificato o sostituito da un nuovo Documento di Piano.

### **1.1.3. Obiettivi del Documento di Piano**

Il Documento di Piano, i presenti criteri attuativi e le schede degli indirizzi, determinano gli indirizzi strategici per il governo del territorio del Comune nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento regionale, statale e comunitario.

Le previsioni urbanistiche del PGT del Comune di Villa d'Almè saranno caratterizzate dalla scelta di fondo di tutelare e valorizzare il territorio.

Ciò significa l'attuazione degli obiettivi di seguito elencati o la sollecitazione della loro attuazione quando non dipendenti dalle competenze comunali:

1. recupero degli ambiti storici, siano nuclei o elementi isolati;

2. completamento delle aree urbane consolidate fissando modalità e indici edificatori, diversificati per zone;
3. recupero delle aree produttive in dismissione ad un uso residenziale o misto (produttivo, terziario, commerciale, ecc.)
4. salvaguardia e tutela urbanistica delle aree produttive attive;
5. individuazione della priorità viabilistica della 470DIR (variante a monte e in galleria della ex statale 470) e di alcune nuove strade interne per un migliore collegamento tra la piana e la collina;
6. realizzazione del tracciato del tram leggero TEB verso Bergamo e verso la valle Brembana;
7. razionalizzazione dei servizi esistenti e loro connessione ciclopedonale, ampliamento e rilocalizzazione delle strutture scolastiche pubbliche;
8. individuazione di poche aree di nuova espansione residenziale (Ambiti di Trasformazione Residenziale ATR) quale completamento e riorganizzazione del tessuto urbano esistente;
9. valorizzazione delle componenti naturali con particolare riferimento alle aree del Parco dei Colli di Bergamo e delle fasce spondali del fiume Brembo;
10. realizzazione di percorsi ciclopedonali protetti che colleghino le principali strutture pubbliche e private presenti nel tessuto abitato e si mettano in connessione con i percorsi esistenti o previsti nel Parco dei Colli di Bergamo e lungo il fiume Brembo (ciclopista di valle Brembana sul sedime dell'ex ferrovia).

E inoltre:

11. favorire la qualità abitativa con nuovi modelli insediativi, limitare il consumo di suolo nei nuovi interventi, incentivare il rinnovo del patrimonio edilizio finalizzato a ridurre i consumi energetici e le emissioni alteranti l'ambiente.

#### **1.1.4 Ambito di applicazione**

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale, provinciale e di Parco regionale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il PGT definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Tutte le opere edilizie e tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente PGT.

Le prescrizioni contenute nei presenti criteri ed in altri elaborati del PGT dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

#### **1.1.5 Elaborati del Documento di Piano**

Il Documento di Piano è redatto con i contenuti e i seguenti elaborati previsti dall'art.8 della LR.n.12/2005 e s.m.i.:

<i>sigla</i>	<i>denominazione</i>	<i>valenza</i>	<i>scala</i>
AR	relazione	descrittivo	testo
Quadro ricognitivo e programmatico			
A1	inquadramento generale	descrittivo	1:25.000
A2	previsioni urbanistiche dei comuni contermini	descrittivo	1:10.000
A3	prescrizioni del PTR e del PTCP	descrittivo	1:300.000
			1:20.000
A4.1	sistema dei vincoli amministrativi	descrittivo	1:5.000

A4.2	sistema dei vincoli idrogeologici e della rete ecologica regionale	descrittivo	1:5.000
A5	localizzazione delle istanze dei cittadini	descrittivo	1:5.000
Quadro conoscitivo del territorio comunale			
AR1	studio conoscitivo socio-economico	descrittivo	testo
AR1.1	attività commerciali esistenti	descrittivo	1:5.000
A6	sistema della mobilità	prescrittivo	1:5.000
A7.1	evoluzione storica dell'edificato - mappe storiche	descrittivo	1:10.000
A7.2	evoluzione storica dell'edificato - sintesi	descrittivo	1:10.000
A8	individuazione dei nuclei di antica formazione e degli edifici storici isolati	descrittivo	1:5.000
A9	uso del suolo	descrittivo	1:5.000
Valutazioni preliminari di Piano			
A10	stato di attuazione del PRG vigente	descrittivo	1:5.000
A11	criticità del territorio	descrittivo	1:5.000
A12	potenzialità del territorio	descrittivo	1:5.000
Indicazioni di Piano			
A13.1	schema di Piano	descrittivo	1:5.000
A13.2	sintesi delle previsioni di Piano	descrittivo	1:5.000
A14	ambiti di trasformazione (ATR)	prescrittivo	1:10.000 1:2.000
AC	criteri di attuazione	prescrittivo	testo

### **1.1.6 Rapporto del Documento di Piano con il Piano dei Servizi e con il Piano delle Regole**

Ai sensi della LR.n.12/2005, il Piano di Governo del Territorio si compone dei seguenti atti:

- Documento di Piano
- Piano dei Servizi
- Piano delle Regole

I tre atti allo scopo di disciplinare il governo del territorio secondo esigenze strategiche, rappresentate nel Documento di Piano che si pone come riferimento per i due atti successivi che dettano indirizzi, prescrizioni e norme producenti effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano dei Servizi deve armonizzare gli insediamenti con i servizi esistenti e in progetto.

Il Piano delle Regole deve equilibrare l'insieme degli interventi sul tessuto urbano consolidato e su quello storico e garantire la salvaguardia del sistema ambientale e dei suoi elementi costituenti in un quadro di tutela della qualità urbana degli interventi.

Questi strumenti sono autonomi per elaborazione, previsione ed attuazione ma devono interagire in coerenza con il Documento di Piano.

Modifiche sostanziali al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, che non siano coerenti con gli obiettivi e indirizzi del Documento di Piano, comportano, oltre che eventuale variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, anche la modificazione degli elaborati del Documento di Piano stesso.

### **1.2 Indirizzi per il Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi persegue gli obiettivi del PGT con valore di indirizzi prescrittivi.

Il Piano dei Servizi individua un insieme di aree necessario a dotare il Comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale e recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano.

A tal fine le aree e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale sono articolati dal Piano dei Servizi secondo le seguenti categorie:

- servizi di interesse comune
- parcheggi

- impianti sportivi
- verde
- attrezzature per l'istruzione

In coerenza alle finalità e ai contenuti fissati all'art.9 della LR.n.12/2005 il Piano dei Servizi definisce:

- l'individuazione delle aree per le diverse tipologie di servizi ed attrezzature e le relative destinazioni specifiche, ivi comprese le aree per l'edilizia residenziale pubblica;
- la distinzione tra servizi ed attrezzature esistenti o previsti su aree già di proprietà pubblica e quelli su aree da acquisire;
- le modalità per il reperimento delle aree da acquisire, ivi compresa l'acquisizione diretta con i proventi delle monetizzazioni;
- i parametri e le modalità di intervento per le diverse tipologie.

Il Piano dei Servizi stabilisce inoltre per quali aree e per quali servizi ed attrezzature è ammessa la realizzazione da parte dei proprietari subordinatamente alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

### 1.2.1. Elaborati previsti nel Piano dei Servizi

Il Documento di Piano indica di seguito e in linea di massima gli elaborati necessari a rappresentare il Piano dei Servizi che individuerà autonomamente diversi e/o ulteriori elaborati

<i>sigla</i>	<i>denominazione</i>	<i>valenza</i>	<i>scala</i>
BR	relazione	descrittivo	testo
BN	norme di attuazione	prescrittivo	testo
B1.1/B1.2/B1.3	stato di fatto dei servizi a rete: fognatura/idrica/metano	descrittivo	1:5000
B2	servizi esistenti e previsti	descrittivo	1:5000
B2.1	previsioni del Piano dei Servizi - Piano d'area "Centro"	indicativo/prescrittivo	1:500

### 1.3 Indirizzi per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano. In coerenza alle finalità e ai contenuti fissati all'art.10 della LR.n.12/2005 il Piano delle Regole stabilisce:

- all'interno della delimitazione dei nuclei storici e per il patrimonio storico diffuso, le tipologie di intervento per ogni edificio, gli allineamenti e le disposizioni per gli ambiti edificati, gli spazi aperti e gli spazi di relazione aventi come finalità la valorizzazione dell'impianto storico;
- all'interno degli ambiti urbani consolidati, esterni al centro storico, l'articolazione dei parametri e dei criteri di configurazione delle aree del sistema residenziale in rapporto alla morfologia, alla tipologia e alle densità prevalenti esistenti;
- all'interno degli ambiti di cui al punto precedente, l'individuazione di modalità di ricomposizione morfologica degli insediamenti;
- la specificazione degli usi ammissibili all'interno dei sistemi funzionali fondamentali individuati dal PGT: della residenza, della produzione, del terziario-commerciale, delle aree ambientali-agricole e del sistema naturale, degli ambiti di valore paesistico ambientale;
- l'assunzione del sistema dei vincoli e delle limitazioni individuato dal Documento di Piano e la loro puntuale disciplina in conformità alle disposizioni sovraordinate e alle caratteristiche fisiche e paesaggistico-ambientali individuate negli elaborati del Documento di Piano;
- all'interno delle aree agricole, la definizione degli interventi ammissibili e dei relativi indici e parametri di configurazione in rapporto ai diversi livelli di tutela determinati dalla disposizioni sovraordinate e dalle caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- l'organizzazione degli interventi diffusi di trasformazione ammissibili tenendo conto:della esigenza di garantire la continuità della rete ecologica con particolare



attenzione ai corridoi individuati dal Piano dei Servizi e della opportunità del recupero degli edifici non più adibiti o non più funzionali agli usi agricoli, per usi compatibili con il territorio e coerenti con la fruizione del territorio rurale.

Il Piano delle Regole individua bonus volumetrici in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa a incentivazione del recupero delle aree degradate nei nuclei storici, definite ARR dal Piano delle Regole.

Eventuali modifiche al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi del Documento di Piano, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

### 1.3.1 Elaborati previsti del Piano delle Regole

Il Documento di Piano indica di seguito e in linea di massima gli elaborati necessari a rappresentare il Piano delle Regole che individuerà autonomamente diversi e/o ulteriori elaborati

<i>sigla</i>	<i>denominazione</i>	<i>valenza</i>	<i>scala</i>
CR	relazione	descrittivo	testo
CN	norme di attuazione	prescrittivo	testo
CRC	regolamento del commercio	prescrittivo	testo
C1	sensibilità paesistica del territorio	prescrittivo	1:5.000
C2.1	vincoli e tutele ambientali vincoli amministrativi	prescrittivo	1:5.000
C2.2	vincoli e tutele ambientali vincoli idrogeologici e della rete ecologica regionale	prescrittivo	1:5.000
C3.N	disciplina delle aree - porzione nord	prescrittivo	1:2.000
C3.S	disciplina delle aree - porzione sud	prescrittivo	1:2.000
C3.1	disciplina delle aree - ambiti soggetti a piano attuativo e/o convenzione	prescrittivo	1:10.000 1:2.000
C3.2	attività commerciali esistenti e previsioni d'insediamento	prescrittivi	1:5.000
C3.3	disciplina delle aree – Piano d'area “Centro”	indicativo/prescrittivo	1:500
C4.1	disciplina delle aree - nuclei di antica formazione esterni al Parco dei Colli	prescrittivo	1:2.000
C4.2	disciplina delle aree - nuclei di antica formazione interni al Parco dei Colli	prescrittivo	1:2.000
C4.SC1	nuclei di antica formazione - schede d'intervento sugli edifici, sulle facciate e sugli spazi liberi di pertinenza: Villa centro ovest, Ghiaie	prescrittivo	1:2.000
C4.SC2	nuclei di antica formazione - schede d'intervento sugli edifici, sulle facciate e sugli spazi liberi di pertinenza: Brughiera, Bruntino, Ca' dell'Orto, Coriola, Foresto Primo, Foresto Secondo, San Mauro, Ventolosa, Villa centro est	prescrittivo	1:2.000

### 1.4 Piani di Settore

Gli strumenti della pianificazione comunale, per l'attuazione degli interventi previsti, si avvalgono e fanno riferimento anche ai seguenti piani di settore, qualora vigenti:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), di cui all'art.38 della LR.n.26/2003;
- Piano di Zonizzazione Acustica (PZA), redatto ai sensi della L.n.447/1995 e della L.n.13/2001;
- Piano Urbano del Traffico (PUT) redatto ai sensi dell'art.36 del nuovo Codice della Strada.

### 1.5 Permesso di Costruire in deroga

Ai sensi dell'art.40 della LR.n.12/2005, il Permesso di Costruire in deroga al PGT è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, stabiliti dal PGT.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art.19 della LR.n.6/1989 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

## **2 CRITERI PER LA PEREQUAZIONE, LA COMPENSAZIONE E L'INCENTIVAZIONE URBANISTICHE**

### **2.1 Perequazione, compensazione e incentivazione**

#### **2.1.1 Criteri attuativi e modalita' operative all'interno degli ambiti soggetti a piano attuativo (ATR, e, nel Piano delle Regole ARR, ARP, ART) e degli ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato (nel Piano delle Regole PCC)**

I criteri di perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica, introdotti dalla LR.n.12/2005, di utilizzo facoltativo, vengono applicati nel PGT di Villa d'Almé con i criteri attuativi di seguito esposti.

##### **2.1.1.1 Perequazione**

La perequazione urbanistica consiste nell'attribuzione di un indice di edificabilità territoriale omogeneo esteso ad un certo comparto edilizio, indice differente da quello fondiario; tale sistema era già applicato dalle norme del PRG all'interno dei comparti oggetto di Piano attuativo.

Infatti nei Piani attuativi tutte le aree concorrevano alla determinazione della volumetria ammissibile, indifferentemente da quale fosse la destinazione d'uso delle stesse prevista dal Piano, cosicché un'area identificata ad uso pubblico all'interno di un piano attuativo concorreva, allo stesso modo delle aree identificate come edificabili, alla distribuzione dei volumi attribuiti complessivamente al piano attuativo.

Nel PGT la perequazione viene applicata negli Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR), negli Ambiti di Recupero del Piano delle Regole (ARR, ARP, ART) e negli altri casi di attuazione mediante Piano attuativo eventualmente previsto.

Negli interventi deve essere garantita per mezzo di una convenzione la perequazione delle condizioni tra i singoli proprietari in modo proporzionale alla superficie reale di proprietà, salvo condizioni particolari stabilite nella normativa dello specifico ambito.

La perequazione è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree incluse nella perimetrazione che definisce fisicamente l'ambito, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente al suo interno.

Salvo che non sia diversamente previsto dal PGT o dal Piano attuativo, non partecipano alla perequazione le proprietà pubbliche attinenti servizi primari compresi nella perimetrazioni né eventuali volumetrie aggiuntive dovute a compensazione.

##### **2.1.1.2 Compensazione**

Il Comune di Villa d'Almé non applica, all'interno degli ambiti soggetti a piano attuativo e degli ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato (Piano delle Regole), il criterio della compensazione urbanistica consistente nell'attribuzione di compensi volumetrici a fronte della cessione gratuita al Comune o della destinazione all'uso pubblico di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o della loro esecuzione.

Detto criterio viene attuato solo nel caso di percorsi pedonali o ciclabili all'interno del tessuto urbano consolidato, in ambiti non soggetti a Piani attuativi o a PCC.

##### **2.1.1.3 Incentivazione**

L'incentivazione consiste nella possibilità di prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una volumetria d'incentivazione massima del 15% del volume esistente da sommare alla volumetria ammessa dal PGT, ai fini del recupero delle aree degradate da recuperare mediante Piani di recupero residenziale (ARR) all'interno dei nuclei storici (NS) perimetrati dal Piano delle Regole; detta volumetria potrà essere realizzata in aggiunta a quella assegnata quando previsto dal Piano stesso.

##### **2.1.1.4 Aree per standard e monetizzazione**

Alla luce delle valutazioni e delle scelte formalizzate dal PGT, il Documento di Piano definisce Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR), elencati e di seguito descritti, per i

quali si prevedono nuovi insediamenti residenziali secondo i principi di sostenibilità affrontati, tra l'altro, in sede di Valutazione Ambientale Strategica.

Negli ambiti soggetti a Piano attuativo e per le aree soggette a Permesso di costruire convenzionato, il PGT, salvo specificazioni dettate dal Documento di Piano o dal Piano dei Servizi o dal Piano delle Regole, quantifica uno standard minimo di 26,5 mq/abitante.

Le superfici a standard, se non cedute gratuitamente al Comune, possono essere del tutto o in parte monetizzate secondo i criteri del Documento di Piano e le norme del Piano delle Regole e comunque secondo i più specifici dettati della convenzione urbanistica.

#### **2.1.1.5 Obbligazioni dell'operatore privato**

L'operatore privato deve:

- cedere gratuitamente le aree a standard pubblico localizzate in Piani attuativi o quantificate specificamente dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole;
- in alternativa, del tutto o in parte monetizzare le aree a standard pubblico non localizzate salvo la quota per parcheggi pubblici, nella quantità di 26,5 mq/ab, calcolando 150 mc/ab sulla sola volumetria assegnata di base;
- pagare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il costo di costruzione su tutta la volumetria da edificare;
- realizzare gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica o di mitigazione nelle aree indicate all'interno degli ambiti ATR;
- realizzare gli interventi per opere di urbanizzazione stabiliti dalla convenzione del Piano attuativo;
- per gli interventi in ambiti soggetti a Piano attuativo, a titolo di contributo di perequazione sociale, contribuire alla realizzazione di opere pubbliche individuate dal Piano dei Servizi o nel POP vigente al momento dell'intervento, cedendo le aree necessarie e/o realizzando le opere ivi previste, nella misura minima che sarà definita dal Piano dei Servizi sulla base dell'incidenza per mc di volume o mq di SIp, dei costi dei servizi.

#### **2.1.2 Criteri attuativi e modalità operative negli ambiti non soggetti a Piano attuativo o a Permesso di costruire convenzionato**

##### **2.1.2.1 Compensazione**

Anche negli ambiti non soggetti a Piano attuativo o a Permesso di costruire convenzionato viene applicato, nel caso sotto indicato, il criterio della compensazione urbanistica; secondo tale criterio il PGT stabilisce che le aree da cedere in proprietà o in uso pubblico al Comune per la formazione di percorsi pedonali o ciclabili e di allargamenti stradali, qualora non ricomprese in Piani attuativi, generano un premio volumetrico o di superficie di 3 mc/mq o di 1 mq/mq di SIp da aggiungere a quello del lotto di origine, anche in deroga ai limiti quantitativi di zona, se lo stesso è edificabile, escluso il caso di aree esterne al tessuto urbano consolidato; in alternativa il Comune potrà sempre procedere con le procedure di acquisizione previste dalla legge.

### **3 DIRETTIVE ED INDIRIZZI PER IL COMMERCIO**

Il Documento di Piano ha sviluppato le strategie relative al settore commerciale sulla base di uno studio conoscitivo socio-economico e del commercio (elaborato A1), in coerenza con quanto previsto dagli indirizzi e direttive dettate dalla normativa vigente, nonché dalla D.C.R. 13 marzo 2007 n.352 e dalla D.G.R. 4 luglio 2007 n.5054.

#### **3.1 Linee di indirizzo**

Il Piano favorisce l'integrazione tra programmazione commerciale, socio-economica, territoriale, urbanistica, ambientale ed infrastrutturale riconoscendo tali elementi a pieno titolo, quali fattori di sviluppo.

Gli insediamenti commerciali, in particolare quelli di media distribuzione (essendo esclusa sul territorio comunale la grande distribuzione), possono caratterizzare il territorio e pertanto diventa importante la valutazione dello sviluppo delle reti distributive per garantire un servizio con ampia offerta, commisurata alle esigenze di tutti e contrastare lo spostamento della spesa verso concentrazioni commerciali che non producono vantaggi sociali sul territorio.

Il Documento di Piano assume pertanto tra i suoi obiettivi quello di favorire la prossimità e l'accessibilità del servizio commerciale sul territorio comunale.

#### **3.2 Criteri di localizzazione**

Ai sensi dell'art.2 della L.R.14/1999 e s.m.i., e del Programma Triennale di Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008 il territorio della Regione è suddiviso in ambiti territoriali con caratteristiche di omogeneità, allo scopo di migliorare l'offerta del servizio commerciale ai cittadini e consentire la razionalizzazione dello sviluppo della rete distributiva perseguendo nel contempo il controllo ed il contenimento dell'impatto territoriale, ambientale, sociale e commerciale. In ogni ambito territoriale sono definite misure di riequilibrio e sviluppo sostenibile della rete commerciale in considerazione della presenza di aree metropolitane, di centri storici e di centri di minor dimensione demografica e della loro valorizzazione e rivitalizzazione, con particolare attenzione alla rete distributiva di prossimità.

#### **3.3 Indirizzi di riqualificazione e sviluppo della rete**

Il Documento di Piano ha assunto quali principi per la programmazione della rete di distribuzione commerciale sul territorio comunale, i seguenti criteri di indirizzo:

- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti commerciali esistenti;
- valorizzazione dell'attrattività degli spazi urbani e integrazione delle funzioni commerciali, attraverso un corretto dimensionamento, con le altre funzioni di attrattività urbana (attività di servizio, artigianali, pubbliche);
- localizzazione di attività commerciali in aree servite da infrastrutture viarie ed eventuali mezzi di trasporto pubblico;
- particolare considerazione e valorizzazione delle funzionalità ed identità degli assi stradali localizzati.

#### **3.4 Disciplina degli ambiti comunali**

Al fine di integrare le scelte di programmazione in materia di commercio con le scelte di sviluppo territoriale individuate nel PGT sono state valutate la compatibilità tra le aree di possibile insediamento e le tipologie delle strutture distributive, con riferimento agli specifici contesti urbanistici all'interno del tessuto urbano.

Per dette aree è stata prestata attenzione in particolare all'integrazione con attività di servizio e alla disponibilità di reti della mobilità che ne consentano l'accessibilità. Dove necessario dovranno essere previsti parcheggi riferiti ai nuclei storici o alle aree centrali

del tessuto urbano consolidato, adeguatamente posizionati per favorire l'accesso ai siti di offerta commerciale, seguendo le previsioni del Piano dei Servizi.

### **3.5 Le previsioni di nuove strutture di vendita negli Ambiti di Recupero**

Le localizzazioni e i dimensionamenti previsti dal Documento di Piano sono il risultato di un'indagine sui fabbisogni, prediligendo, come criteri localizzativi per le nuove medie strutture, gli assi viabilistici ove siano già presenti strutture commerciali.

Sul territorio comunale non sarà prevista la grande distribuzione mentre sarà prevista la possibile localizzazione di alcune medie strutture di vendita di diverse dimensioni, in Ambiti di Recupero Produttivo (ARP) o in ambiti di Recupero del Terziario (ART).

In ogni ambito potranno essere associate alle nuove strutture, servizi integrativi quali pubblici esercizi, strutture di servizio alla persona ed esercizi di vicinato.

## **4 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI DI MASSIMA PER LA LORO ATTUAZIONE**

### **4.1 Individuazione degli Ambiti di Trasformazione**

Il Documento di Piano individua, con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli Ambiti di Trasformazione (ATR), definendone le quantità edificabili in linea di massima, le vocazioni funzionali, i criteri di negoziazione e i criteri di intervento indirizzati alla tutela ambientale e paesaggistica.

Entro detti ambiti vanno realizzati, previa approvazione di specifico Piano attuativo (compresi i programmi integrati di intervento di cui alla LR.n.12/2005) o Atto di programmazione negoziata, gli insediamenti elencati successivamente.

Le quantità edificabili e le perimetrazioni degli ambiti, indicate nelle schede di indirizzo, si intendono definite in linea di massima; le stesse possono subire rettifiche, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, fermo restando il complessivo rispetto delle condizioni attuative di base e il complessivo rispetto degli obiettivi quantitativi di PGT.

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione può avvenire per fasi o stralci purché inseriti in un progetto unitario esteso all'intero ambito; ad ogni stralcio competono, in termini perequativi, le quote volumetriche, gli oneri di urbanizzazione e il contributo di perequazione sociale, le opere di urbanizzazione e le cessioni d'area, commisurati alla superficie territoriale interessata. Lo stralcio deve avere carattere di funzionalità in termini di assetto planivolumetrico e di dotazione di servizi.

La determinazione dell'attuazione per stralci avviene nella fase di negoziazione ed è di autonoma competenza del Comune sulla base della proposta dell'operatore, da assumere tramite delibera di Giunta Comunale.

In assenza di approvazione di specifico Piano attuativo od Atto di programmazione negoziata le aree interessate dagli Ambiti di Trasformazione vengono consolidate allo stato di fatto e di diritto esistente al momento della adozione del Documento di Piano. Sugli immobili ricadenti in tale aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto al momento della adozione del Documento di Piano. Sono fatte salve le previsioni di eventuali Piani attuativi vigenti interessanti, eventualmente anche parzialmente, le aree inserite nel perimetro degli Ambiti di Trasformazione.

### **4.2 Criteri generali per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione**

Gli Ambiti di Trasformazione, salvo ove diversamente specificato, si attuano tramite Piano attuativo. Le proposte di Piano attuativo negli Ambiti di Trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi generali del Documento di Piano sia per quanto riguarda la localizzazione e la contestualizzazione sia rispetto alle trasformazioni attese. I Piani attuativi dovranno essere coerenti con i principi fondativi e gli obiettivi generali del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

L'edificazione prevista in attuazione del Documento di Piano deve, in prima istanza, collocarsi nelle aree di concentrazione edilizia (o di inviluppo dell'edificato) individuate di massima negli elaborati grafici (tavola A14).

Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano attuativo, dovranno preferibilmente corrispondere a quelle eventualmente individuate nella tavola A14 ed avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata; è peraltro ammessa la realizzazione di stralci funzionali di progetti più ampi ed articolati di servizi o urbanizzazioni di utilità comunale, anche esterni all'Ambito di Trasformazione.

Per quanto riguarda i parametri edilizi, quali distanze dai confini, distanze tra gli edifici, ecc. da rispettare nella formulazione delle proposte di attivazione degli Ambiti di Trasformazione, vale quanto previsto nel Piano delle Regole.

L'attuazione degli ambiti è subordinata alla cessione al Comune delle aree per servizi stabilite per legge e nel Piano dei Servizi fatta salva la possibilità di sostituire tali superfici con monetizzazione o con la realizzazione di opere pubbliche per un importo

corrispondente.

La convenzione urbanistica dovrà stabilire un congruo periodo durante il quale la manutenzione ordinaria delle aree per servizi rimarrà a carico dei privati. In alternativa alla cessione, le aree potranno rimanere private ma di uso pubblico, convenzionandone l'uso o costituendo servitù specifiche.

L'attuazione degli ambiti è inoltre subordinata alla realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree individuate nel Documento di Piano, all'interno degli ATR, come "fasce di mitigazione" o come "aree di salvaguardia ambientale" o come "fasce di rispetto stradale" a cura e spese dei promotori; tali aree concorrono alla definizione della volumetria complessiva e, una volta attuate le previsioni del Documento di Piano, risulteranno svuotate di capacità edificatoria.

Le fasce o le aree sopra citate hanno la funzione di attenuare fino ad annullare l'impatto visuale dei nuovi interventi edilizi, per cui si avvalgono normalmente di piantumazioni di alto fusto, inserite in continuità nel contesto paesaggistico.

#### **4.3 Connessione tra attuazione delle previsioni del Documento di Piano e il Piano dei Servizi**

L'attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione previsti nel Documento di Piano è subordinata alla realizzazione di servizi, infrastrutture e attrezzature di interesse pubblico.

L'attuazione degli interventi codificati negli Ambiti di Trasformazione, è preceduta da una fase negoziale di individuazione delle opere da associare alle previsioni per la realizzazione di servizi, infrastrutture, e attrezzature di interesse pubblico anche non esclusivamente a servizio dell'Ambito di Trasformazione.

Tale fase è determinata dalla stesura di una convenzione fra le parti per stabilire:

- l'effettivo riconoscimento della volumetria di previsione abbinata all'Ambito di Trasformazione, mediante valutazione di un progetto preliminare di rappresentazione dei criteri di sviluppo planivolumetrico;
- la definizione di un contributo di perequazione sociale, finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche da individuare nel Piano dei Servizi o nel Programma delle opere pubbliche (POP) vigente al momento dell'intervento, da sommarsi alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, per un ammontare minimo che sarà definito dal Piano dei Servizi sulla base dell'incidenza, per ogni mc di volume o mq di superficie lorda di pavimento (Slp), dei costi dei servizi
- l'individuazione dei servizi, infrastrutture e attrezzature da realizzare da parte dei promotori viene effettuata in sede di negoziazione sulla base delle priorità determinate nel Piano dei Servizi e del Programma delle Opere Pubbliche del Comune.

#### **4.4 Standard urbanistici quantitativi negli Ambiti di Trasformazione**

I Piani attuativi devono prevedere il reperimento delle aree per standard urbanistici relative all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Tali aree devono essere assoggettate a servitù di uso pubblico con modalità d'uso e di manutenzione da definirsi nella convenzione urbanistica oppure cedute in proprietà al Comune dietro sua richiesta.

Nei Piani attuativi le aree per standard, qualora non vietato dalle norme specifiche per la zona o da leggi e regolamenti vigenti e qualora non siano esplicitamente localizzate nelle planimetrie di PGT, possono essere monetizzate con somme commisurate all'utilità economica conseguita per effetto dalla mancata cessione e comunque non inferiori al costo di acquisizione di altre aree.

Nei Piani attuativi la localizzazione delle aree per standard stabilita dalle planimetrie di PGT può essere modificata in sede di redazione del Piano, senza diminuzione della loro quantità, qualora si determinino soluzioni migliorative o di maggior vantaggio pubblico rispetto a quelle proposte dal PGT.

Nei Piani attuativi le superfici a standard non possono essere complessivamente inferiori a:



- destinazione residenziale  
26,5 mq/ab (il numero degli abitanti viene determinato in ragione di un abitante ogni 150 mc. di volume edificabile sull'area considerata).

Per i nuovi insediamenti produttivi, del terziario e commerciali e per i relativi Piani attuativi le superfici a standard non possono essere inferiori a:

- destinazione produttiva:  
0,10 mq/mq della SIp;
- destinazione terziaria-commerciale per la porzione destinata a uffici, artigianato di servizio, residenza per gli addetti, a destinazione commerciale con superficie di vendita complessivamente fino a mq.150:  
1 mq/mq della SIp di cui almeno la metà a parcheggio ad uso pubblico;
- destinazione terziaria-commerciale per la porzione a destinazione commerciale avente superficie di vendita complessivamente superiore a mq.150:  
1,30 mq/mq della superficie di vendita di cui almeno 1,00 mq/mq a parcheggio ad uso pubblico con un minimo di mq.150;
- destinazione terziaria per la porzione a bar, ristoranti, alberghi e simili:  
1,50 mq/mq della SIp di cui almeno la metà a parcheggio ad uso pubblico con un minimo di mq.150.

Inoltre:

per le destinazioni commerciali con superficie di vendita complessivamente superiore a mq.600 (media struttura di vendita) viene richiesta convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard.

Per le destinazioni commerciali è ammessa la monetizzazione delle superfici per attrezzature pubbliche o di uso pubblico esclusi i parcheggi, da definirsi mediante convenzione o di atto unilaterale; in ogni caso le superfici a parcheggio devono essere reperite in aree a diretto servizio degli spazi commerciali.

Dove non esplicitamente vietato dalle presenti norme, si potrà procedere alla monetizzazione di aree a standard per parcheggi soltanto in caso di oggettiva impossibilità di reperimento delle aree all'interno del perimetro di delimitazione dell'intervento ed esista la disponibilità di superfici al di fuori di esso sulle quali l'Amministrazione o l'operatore privato, a seguito di convenzionamento, si impegni a realizzare parcheggi.

Nel caso di realizzazione di volumetrie, sia a mezzo di nuove costruzioni sia di mutamenti o ampliamenti degli edifici esistenti, in ambito residenziale aventi, dove consentito, le destinazioni d'uso terziarie sopra indicate, deve essere garantita la dotazione di standard nella misura minima di 0,75 mq/mq della SIp di cui almeno la metà a parcheggi di pertinenza ad uso pubblico, in aggiunta alle quantità prescritte dalle leggi vigenti; nel caso di realizzazione di volumetrie in ambito residenziale aventi le destinazioni d'uso secondarie elencate all'art.30 delle norme tecniche del Piano delle Regole, in aggiunta alle quantità prescritte dalle leggi vigenti, devono essere realizzati parcheggi di pertinenza ad uso pubblico nella misura sopra indicata; dette superfici a parcheggio dovranno essere preferibilmente interrato anche in pluripiano, fatta salva l'oggettiva impossibilità da dimostrare in sede di progetto.

Le fasce di rispetto stradale non possono essere utilizzate per localizzazione delle aree a standard.

Se il Documento di Piano quantifica le superfici a standard per gli Ambiti di Trasformazione, spetta al Piano delle Regole definire le quantità di standard a seconda delle destinazioni d'uso per gli altri ambiti soggetti a Piano attuativo e per quelli soggetti a convenzionamento e comunque per i nuovi interventi, secondo gli stessi dati quantitativi sopra definiti che potranno essere dallo stesso Piano delle Regole meglio articolati e variati nel tempo senza con ciò variare il Documento di Piano.

#### **4.4.1 Contributo di perequazione sociale**

Si intende per contributo di perequazione sociale l'insieme dei servizi, opere ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico attribuiti al Piano attuativo nella definizione degli Ambiti di Trasformazione coerentemente con il Piano dei Servizi. Per ogni ambito, detti servizi sono stati calibrati valutandone la sostenibilità economica-finanziaria. Al fine di soddisfare il principio teso al raggiungimento di un'elevata attenzione alla caratterizzazione degli spazi e del territorio ed a un loro utilizzo sostenibile per garantire la migliore qualità ambientale urbana e della vita, in analogia con le disposizioni dell'art.90 della LR 12/05 e s.m.i., obiettivo primario di ogni singolo Piano attuativo sarà quello della concreta realizzazione di opere pubbliche.

#### **4.4.2 Quantità minima del contributo di perequazione sociale**

Ogni Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di opere pubbliche in aggiunta agli standard quantitativi dovuti, per un ammontare minimo che sarà definito dal Piano dei Servizi sulla base dell'incidenza, per ogni mc di volume o mq di superficie lorda di pavimento (Slp), del costo indicativo dei servizi da realizzare nei primi cinque anni.

Qualora le prestazioni indicate per ogni Ambito di Trasformazione al successivo art.4.11 siano inferiori all'importo di cui sopra, l'attuatore dovrà ricorrere alla monetizzazione fino al raggiungimento della soglia minima; gli importi derivanti dalla monetizzazione verranno utilizzati per realizzare servizi ed attrezzature previsti dal Piano dei Servizi.

In via subordinata, potrà essere valutata la possibilità di corresponsione in denaro dell'equivalente delle opere ed attrezzature di cui ai precedenti commi.

#### **4.4.3 Conversione di edilizia residenziale convenzionata in edilizia a libero mercato**

Qualora il Comune non ritenga di convenzionare, in tutto o in parte, le quote con destinazione ad edilizia residenziale sociale previste in un ambito mATR, il corrispondente valore economico incrementerà la realizzazione di opere pubbliche già previste dal contributo di perequazione sociale.

Nel caso dette quote vengano convertite in edilizia a libero mercato, sarà la differenza di valore a determinare l'incremento di opere pubbliche da realizzare.

#### **4.5 Criteri specifici per l'attivazione degli ambiti di trasformazione**

I presenti criteri attuativi e la tavola A14 riportano le condizioni necessarie per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione: obiettivi del Documento di Piano, indirizzi dimensionali di base, indirizzi funzionali, condizioni attuative di base, condizioni specifiche.

Sono inoltre condizioni necessarie nella formulazione del Piano Attuativo il rispetto delle previsioni delle aree per servizi e delle attrezzature indicate, e le connessioni viabilistiche e ciclopedonali. L'attivazione di Ambiti di Trasformazione in sostanziale difformità rispetto a tali condizioni richiede la redazione di una variante al Documento di Piano.

#### **4.6 Indirizzi funzionali**

Le definizioni testuali e grafiche degli Ambiti di Trasformazione riportano gli indirizzi funzionali cui devono necessariamente aderire i Piani attuativi, tenendo conto della definizione delle diverse categorie funzionali stabilita nel Piano del Regole.

Gli elaborati di progetto ed i relativi atti prodotti per ottenere l'approvazione del Piano attuativo, devono indicare le specifiche destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, da trascrivere nei registri immobiliari, il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

#### **4.7 Ambiti di trasformazione in area agricola**

Ai sensi del comma 2bis dell'art.43 della LR.n.12/05 gli Ambiti di Trasformazione che con la realizzazione degli interventi previsti sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da destinare agli interventi forestali a rilevanza ecologica di incremento della naturalità e di

compensazione paesaggistica.

#### **4.8 Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale**

Tutti gli interventi di nuova costruzione e d'ampliamento devono essere assoggettati a preventiva verifica di fattibilità in relazione alle risultanze della carta di sintesi della fattibilità geologica integrante il Piano delle Regole.

Per ogni ambito di intervento, indipendentemente dalla classe di fattibilità assegnata a ciascuna area e dagli studi di approfondimento indicati nelle specifiche classi di fattibilità geologica, devono essere applicate le disposizioni previste dalle leggi e norme vigenti (D.M. 11 marzo 1988 e circolare ministeriale n° 30483 del 24 settembre 1988 o dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni").

In generale le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi in cui sono consentiti interventi) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (LR.n.12/2005, art.14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (LR.n.12/2005, art.38)

#### **4.9 Assunzione principi di sostenibilità ambientale**

Poiché gli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione devono perseguire lo sviluppo sostenibile, gli stessi devono presentare caratteri di innovazione e con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, alla compensazione delle emissioni nocive all'ambiente.

Dovranno quindi essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a suolo, acqua, aria, impatto acustico, clima acustico e relativamente alla mobilità pubblica e privata; a tale fine dovrà essere predisposta una relazione relativa al quadro energetico complessivo evidenziando gli elementi tecnologici adottati per un uso razionale dell'energia attraverso il contenimento e la riduzione dei consumi e l'utilizzazione di fonti rinnovabili.

#### **4.10 Valutazione ambientale dei piani**

Il Documento di Piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della LR.n.12/2005 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia delle risorse ambientali e del paesaggio.

Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di Valutazione ambientale strategica (VAS) e consente di comprendere gli effetti della attuazione del PGT rispetto agli obiettivi generali e alle soglie di compatibilità ambientale e di modificare, se necessario, i contenuti del Documento di Piano in base a quanto previsto dalla LR.n.12/2005.

Gli indicatori per il monitoraggio del Documento di Piano sono stabiliti nel Rapporto ambientale della VAS.

#### **4.11 Elenco degli Ambiti di Trasformazione (ATR)**

Poiché il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, per gli Ambiti di Trasformazione da esso individuati, la definizione degli indici urbanistico-edilizi viene indicata in linea di massima e su di essi vige il criterio della negoziabilità.

Detti ambiti, tutti a destinazione residenziale, vengono di seguito elencati, descrivendo le caratteristiche qualitative e quantitative di ciascuno:

##### **4.11.1 - Ambito ATR1 "Ventolosa"**

L'ambito comprende un'area privata a monte di via Ventolosa, raccordata a questa da una strada privata in parte esistente, da prolungare fino a raggiungere l'area stessa.

Il Piano attuativo, obbligatorio per l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, dovrà prevedere detto prolungamento viario e dovrà prevedere, a titolo di contributo di perequazione sociale, la realizzazione della connessione viaria prevista tra via Ventolosa e la nuova scuola media su area di proprietà comunale o la corresponsione dell'importo necessario alla sua realizzazione o di una sua quota parte, in relazione alla definizione della convenzione del Piano attuativo.

Data la visibilità dell'ambito nel contesto paesaggistico, lungo il margini a valle del nuovo edificato, dovrà essere organizzata una fascia di mitigazione dell'impatto opportunamente dimensionata e localizzata, a verde piantumato d'alto fusto, di aspetto naturale.

La volumetria prevista sarà realizzata in più edifici dal carattere architettonico omogeneo che verrà determinato dal Piano attuativo per mezzo di elaborati grafici e norme dettagliate, con altezza massima di m.7,50 (due piani fuori terra), possibilmente evitando il tipo architettonico a piani sovrapposti con pareti allineate verticalmente nei prospetti a valle.

Potrà anche essere adottata la tipologia a più corpi edilizi fisicamente connessi in un unico complesso architettonico, evitando comunque il monoblocco compatto.

Le autorimesse private saranno interrato con rampe di entrata e di uscita, il più possibile unificate per tutto il complesso.

La qualità funzionale degli edifici dovrà essere dichiarata dall'aspetto architettonico, caratterizzato dall'uso di materiali di tecnologia attuale e con i migliori requisiti di risparmio energetico.

Indici edilizi e quantità previste dal Documento di Piano:

It mc/mq	0,8 mc/mq
Superficie dell'ambito (t)	mq.6.080 circa
Volume edificabile (V)	mc.4.800
Altezza massima (H)	m.7,50 (due piani fuori terra)

#### **4.11.2 - Ambito ATR2 "San Faustino"**

L'ambito comprende un'area privata a monte di via San Faustino, raccordata ad essa da una strada privata esistente, da adeguare in relazione all'aumento previsto del traffico privato, interno all'ambito.

Il Piano attuativo, obbligatorio per l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, dovrà dunque migliorare la viabilità interna (sezione stradale, innesto su via San Faustino) e, a titolo di contributo di perequazione sociale, dovrà riorganizzare quella esterna al comparto (percorso pedonale di via Volpe connesso a via Gaggio, recupero della stessa via Volpe) realizzando direttamente le opere o mediante la corresponsione dell'importo necessario alla sua realizzazione o a una sua quota parte.

Data la visibilità dell'ambito nel contesto paesaggistico, dovrà essere organizzata lungo il margini a valle del nuovo edificato, una fascia di mitigazione dell'impatto opportunamente dimensionata, a verde piantumato d'alto fusto, di aspetto naturale.

La volumetria prevista sarà realizzata in più edifici dal carattere architettonico omogeneo che verrà determinato dal Piano attuativo per mezzo di elaborati grafici e norme dettagliate, con altezza massima di m.7,50 (due piani fuori terra), evitando il tipo architettonico a blocco compatto e isolato e a piani sovrapposti con pareti allineate verticalmente nei prospetti a valle.

Potrà essere adottata la tipologia a più corpi edilizi fisicamente connessi in un unico complesso architettonico, evitando comunque il monoblocco compatto.

Le autorimesse private saranno interrato con rampe di entrata e di uscita il più possibile unificate per tutto il complesso.

La qualità funzionale degli edifici dovrà essere dichiarata dall'aspetto architettonico, caratterizzato dall'uso di materiali di tecnologia attuale e con i migliori requisiti di risparmio energetico.

Indici edilizi e quantità previste dal Documento di Piano:

It mc/mq	0,3 mc/mq
If mc/mq	1,26 mc/mq
Superficie dell'ambito (t)	mq.11.625 circa
Superficie d'involuppo delle edificazioni (f)	mq.3.020 circa
Superficie delle strade	mq.1.965 circa
Superficie della fascia di mitigazione a verde	mq.6.640 circa
Volume edificabile (V)	mc.3.800
Altezza massima (H)	m.7,50 (due piani fuori terra)

#### 4.11.3 - Ambito ATR3 "San Mauro"

L'ambito comprende un'area privata collegata a via San Mauro con una nuova strada interna all'ambito.

Nell'ambito dovrà essere localizzata un'area a parcheggio pubblico anche su due piani (di cui uno interrato) della superficie complessiva di almeno mq.800.

Il Piano attuativo, obbligatorio per l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, deve prevedere, quale contributo perequativo sociale, la cessione al Comune dell'area necessaria ad un percorso pedonale e la sua realizzazione o la corresponsione dell'importo necessario alla sua realizzazione o a una sua quota parte, lungo il torrente Gaggio, alla sua sinistra orografica, corrente tra la testata a monte di via Gaggio e la strada privata derivante da via San Mauro bassa. Dovrà inoltre essere garantita l'apertura all'uso pubblico della strada privata esistente a valle dell'ambito, al fine della connessione con la parte inferiore di via San Mauro.

Data la visibilità dell'ambito nel contesto paesaggistico, dovranno essere organizzate lungo i margini fasce di mitigazione dell'impatto opportunamente localizzate e dimensionate, a verde piantumato di aspetto naturale, La volumetria prevista sarà realizzata in più edifici dal carattere architettonico omogeneo che verrà determinato dal Piano attuativo per mezzo di elaborati grafici e norme dettagliate, con altezza massima di m.7,50 (due piani fuori terra), evitando il tipo architettonico a blocco compatto e isolato e a piani sovrapposti con pareti allineate verticalmente nei prospetti a valle.

Potrà essere adottata la tipologia a più corpi edilizi fisicamente connessi in un unico complesso architettonico, evitando comunque il monoblocco compatto.

Le autorimesse private saranno interrate con rampe di entrata/uscita unificate per tutto il complesso, dando pavimentazioni a verde naturale mediante blocchi verde/cemento o verde/pvc per le superfici adibite a parcheggio privato e pubblico esterno.

La qualità funzionale degli edifici dovrà essere dichiarata dall'aspetto architettonico, caratterizzato dall'uso di materiali di tecnologia attuale e con i migliori requisiti di risparmio energetico, dando la preferenza alle coperture piane a verde naturale in considerazione della collocazione in vista del complesso.

Indici edilizi e quantità previste dal Documento di Piano:

It mc/mq	0,6 mc/mq
If mc/mq	1,4 mc/mq
Superficie dell'ambito (t)	mq.6.780 circa
Superficie d'involuppo delle edificazioni (f)	mq.2.860 circa
Superficie delle strade	mq.1.720 circa
Superficie della fascia di mitigazione a verde	mq.1.190 circa
Volume edificabile (V)	mc.4.000
Superficie minima a parcheggio pubblico	mq.800
Altezza massima (H)	m.7,50 (due piani fuori terra)

#### 4.11.4 - Ambito ATR4 "Casella"

L'ambito comprende un'area privata a valle della strada provinciale per Almenno, a questa connessa da una strada pubblica da realizzare su terreno di proprietà privata a

partire dalla strada provinciale, dove il PGT prevede una nuova rotatoria, fino all'ex Linificio.

Il Piano attuativo, obbligatorio per l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, dovrà prevedere, quale contributo perequativo sociale, la suddetta nuova strada per il tratto, esterno all'ambito, necessario a servire il nuovo insediamento residenziale.

Data la prossimità dell'ambito alle aree fluviali e ai canali, dovrà essere realizzata lungo i margini sud e est affacciati al fiume e al canale, anche all'esterno del perimetro dell'ambito, una fascia di mitigazione dell'impatto opportunamente dimensionata, a verde piantumato di alto fusto, di aspetto naturale.

La volumetria prevista sarà realizzata in uno o più edifici dal carattere architettonico omogeneo che verrà determinato dal Piano attuativo per mezzo di elaborati grafici e norme dettagliate, con altezza massima di m.9,00 (tre piani fuori terra).

Le autorimesse private saranno interrate con rampe di entrata e di uscita unificate per tutto il complesso.

La qualità funzionale degli edifici dovrà essere dichiarata dall'aspetto architettonico, caratterizzato dall'uso di materiali di tecnologia attuale e con i migliori requisiti di risparmio energetico.

Indici edilizi e quantità previste dal Documento di Piano:

It mc/mq	1 mc/mq
If mc/mq	2,3 mc/mq
Superficie dell'ambito (t)	mq.3.490 circa
Superficie d'involuppo delle edificazioni (f)	mq.1.550 circa
Superficie delle strade	mq.650 circa
Superficie della fascia di mitigazione a verde	mq.290 circa
Volume edificabile (V)	mc.3.600 di cui mc.1.200 per edilizia residenziale convenzionata
Superficie minima a parcheggio pubblico	mq.800
Altezza massima (H)	m.9,00 (tre piani fuori terra)

#### **4.11.5 - Ambito ATR5 "Villa centro"**

L'ambito riguarda un'area privata compresa tra via Mazzini (a valle) e via San Faustino (a monte) a questa direttamente connessa attraverso un parcheggio pubblico da cedere gratuitamente e da realizzare quale opera di urbanizzazione; l'ambito è anche collegato pedonalmente a via Mazzini, la via principale del nucleo storico di Villa centro, con un percorso a rampe con pendenza adatta agli handicappati, da realizzare a titolo di contributo perequativo sociale.

Il Piano attuativo, obbligatorio per l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, dovrà prevedere la realizzazione delle suddette opere e la loro cessione al Comune.

Dato l'affaccio dell'ambito su via Mazzini, dovrà essere migliorato il suo attuale aspetto di muro cieco, mediante un'operazione di miglioramento che consideri, qui o altrove, l'innesto del nuovo percorso pedonale oppure mediante un'operazione edilizia di costruzione di tutto o parte del previsto volume residenziale con spazi commerciali per esercizi di vicinato al piano terra, allineato agli edifici esistenti sul fronte strada, eventualmente in cortina con il nuovo edificio (o con quello esistente recuperato) insistente sull'ambito ARR2. Gli edifici esistenti interni all'ambito potranno essere demoliti e ricostruiti nel contesto dell'operazione complessiva.

Il parcheggio su via San Faustino sarà separato dalla via stessa con un marciapiede alberato.

La volumetria prevista dovrà avere aspetto architettonico omogeneo e rapportato al carattere storico del nucleo in cui si deve inserire, determinato dal Piano attuativo per mezzo di elaborati grafici e norme dettagliate, con altezza massima di m.9,00.

Le autorimesse private saranno interrato con rampe di entrata e di uscita unificate per tutto il complesso.

La qualità funzionale degli edifici dovrà essere dichiarata dall'aspetto architettonico, caratterizzato dall'uso di materiali di tecnologia attuale e con i migliori requisiti di risparmio energetico.

Indici edilizi e quantità previste dal Documento di Piano:

It mc/mq	0,6 mc/mq
If mc/mq	0,8 mc/mq
Superficie dell'ambito (t)	mq.3.195 circa
Superficie d'inviluppo delle edificazioni (f)	mq.2.553 circa
Volume edificabile (V)	mc.2.000
Superficie minima a parcheggio pubblico	mq.650
Altezza massima (H)	m.7,50 (due piani fuori terra)

#### 4.12 Tabella degli ATR e tavola A14

La tabella che segue elenca gli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano e i loro caratteri dimensionali in forma sinottica:

*ambito*

	<i>superficie territoriale mq</i>	<i>destinazione</i>	<i>volume edificabile mc</i>	<i>superficie d'inviluppo edilizio mq</i>	<i>altre superfici mq</i>	<i>n. abitanti</i>
ATR1	6.080	residenziale	4.800	n.d.	n.d.	32
ATR2	11.625	residenziale	3.800	3.020	1.965 strade 6.640 fascia di mitigazione	25
ATR3	6.780	residenziale	4.000	2.860	1.720 strade 800 parcheggio 1.190 fascia di mitigazione	27
ATR4	3.490	residenziale	3.600	1.550	650 strade 800 parcheggio 290 fascia di mitigazione	24
ATR5	3.195	residenziale	2.000	2.553	650 parcheggio	20

Di seguito si riporta la tavola A14 del Documento di Piano che localizza sul territorio gli Ambiti di trasformazione precedentemente normati, su base aerofotogrammetrica, su fotopiano, su planimetria delle previsioni di PGT, su azionamento di PTCP.

