

# COMUNE DI CALVENZANO

PROVINCIA DI BERGAMO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023

LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005 n. 12

### DOCUMENTO DI PIANO

Data: LUGLIO 2023

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Elaborato N.

# A4

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE CRITERI DI ATTUAZIONE

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma  
progettisti

Il Sindaco:

Il Segretario  
comunale:

**Marcello Fiorina - ingegnere**  
**Elisabetta Nani - ingegnere**



Collaboratori:  
Federico Zecchi - architetto  
Nicole O. Bacchetta - geourbanista  
Beatrice Orlandi - urbanista

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria  
Sede in via Pignolo 5, Bergamo tel 035.218094 - 035.270308  
www.studiofiorina.com - indirizzo email: info@studiofiorina.com

## **CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI**

### **INDICE**

ART. 1 CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	3
ART 2. CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	4
ART 3. CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE, ERRORI DI RAPPRESENTAZIONE	5
ART 4. IL SISTEMA COMPENSATIVO DI PIANO E I DIRITTI EDIFICATORI	5
ART 5. DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	7
ART 6. MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO - PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI	7
ART 7. INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO ATTUATIVO E DEFINIZIONE DELLA LORO ATTUAZIONE TEMPORALE	8
ART 8. LOCALIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE ALLA GRANDE DISTRIBUZIONE E ALLA LOGISTICA	8
ART 9. ATTUABILITÀ DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO: VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI SVILUPPO SOSTENIBILE E MONITORAGGIO	9
ART 10. SCHEDE DI ATTUAZIONE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	9

## CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

### ART. 1 CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario finalizzato alla definizione dell'assetto del territorio comunale che si pone quali obiettivi:

- potenziare il ruolo sociale, culturale ed economico del territorio comunale
- mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità;
- organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
- migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
- valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio e le opportunità degli abitanti;
- promuovere politiche per la casa che forniscano risposte adeguate ai diversi fabbisogni.

Gli obiettivi del Piano sono perseguiti nel rispetto dei principi di partecipazione attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione, sostenibilità dello sviluppo, minimizzazione del consumo di suolo di espansione, priorità agli interventi di risanamento, ristrutturazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica.

2. I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati a criteri di imparzialità economicità, efficacia dell'azione amministrativa, semplificazione delle procedure, ottimizzazione delle risorse naturali, miglioramento dei servizi pubblici. Il Piano di Governo del Territorio si attua, al fine di una equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, applicando i principi di Compensazione, Perequazione, Traslazione e Flessibilità, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.

3. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

4. Il Piano di Governo del Territorio:

- ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con Piano Territoriale Regionale ed il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia;
- esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale secondo i criteri evidenziati negli allegati specifici;
- individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a

destinazione agricola;

- individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

5. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)"

6. I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del territorio contengono sia previsioni grafiche che normative.

7. All'interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni qualora utilizzate, sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle "Zone omogenee" operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificata dalla circostanza che l'utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente P.G.T., facilita la comprensione del contenuto del nuovo PGT.

## CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

### ART 2. CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

#### 1. Il Documento di Piano definisce:

- a) il quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio comunale, 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. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie; comprende altresì la verifica delle trasformazioni avvenute, con l'individuazione dei 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;
- b) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

#### 2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, 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, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale; 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, ambientali ed energetiche, 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;
- b-bis) nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali;
- b-ter) quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole;
- b-quater) stabilisce che nelle scelte pianificatorie venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica;
- 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, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i 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;
- e-ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;
- e-quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- e-quinquies) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
- e-sexies) individua le aree da destinare ad attività produttive e logistiche da localizzare prioritariamente nelle aree di cui alla lettera e-quinquies);
- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello
- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
- g-bis) definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.

## CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

### ART 3. CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE, ERRORI DI RAPPRESENTAZIONE

1. In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
5. Sono ammesse deroghe ai presenti criteri di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.
6. Laddove siano riscontrabili delle minime incongruenze tra la rappresentazione cartografica degli areali in qualsiasi elaborato di PGT e la reale situazione dei luoghi, dovute ad oggettive difficoltà rappresentative anche proprie della scala utilizzata, sarà facoltà dell'Ufficio tecnico Comunale procedere in via autonoma all'interpretazione autentica dell'effettiva confinanza senza che questa operazione costituisca variante al PGT. Qualora la difformità dovesse essere maggiormente significativa e non riconducibile a difficoltà rappresentativa, l'eventuale correzione dovrà essere attuata attraverso la procedura della Rettifica (ove applicabile) o di variante urbanistica.

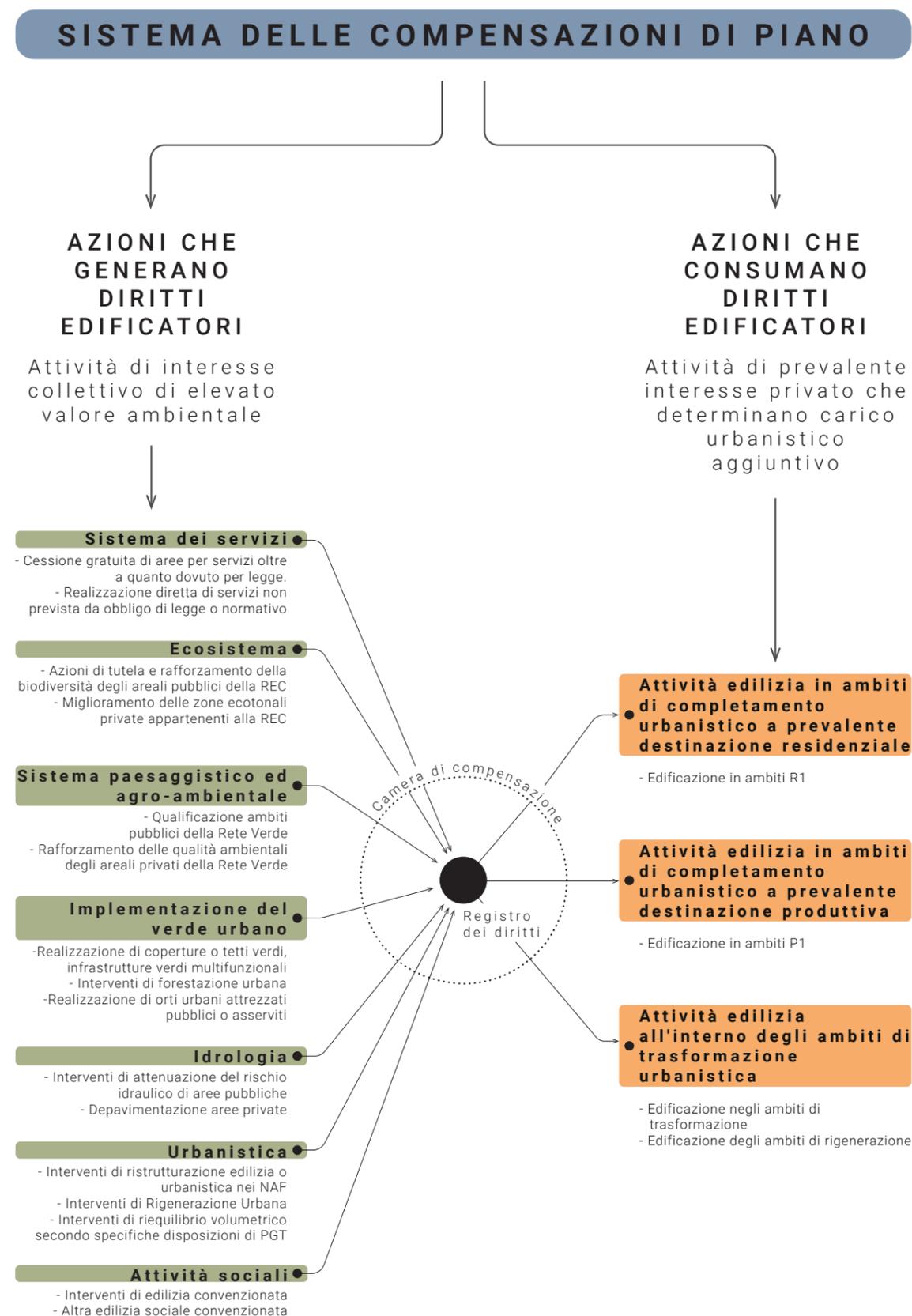
### ART 4. IL SISTEMA COMPENSATIVO DI PIANO E I DIRITTI EDIFICATORI

1. Il progetto di Piano prevede l'attribuzione di diritti edificatori a privati che procedano con l'attuazione di politiche urbanistico edilizie a rilevante interesse pubblico. Questi diritti potranno successivamente essere liberamente commercializzati.
2. Il Piano, contestualmente, pone a carico di alcune operazioni edilizie che determinano un particolare impatto ambientale, urbanistico o sociale, l'obbligo di reperire una determinata quantità di diritti edificatori, senza i quali l'operazione edilizia e urbanistica non può attuarsi.
3. Il libero scambio dei diritti edificatori fra domanda ed offerta consentirà al Comune un'equa redistribuzione delle risorse derivanti da interventi territoriali.
4. L'Amministrazione Comunale definisce ogni anno, tramite apposita delibera di Giunta, il valore di riferimento del diritto edificatorio per SL residenziale, in base ai valori determinabili dal mercato immobiliare. Il Comune potrà sempre ed in ogni caso, previa apposita determinazione da parte della Giunta Comunale, facilitare il processo di commercializzazione, sostituendosi al privato nella cessione o nel ritiro dei diritti edificatori, contribuendo così alla creazione di una piattaforma di compensazione.  
Allo scopo di equilibrare il vantaggio economico acquisito in relazione alle differenti destinazioni d'uso attribuite alle superfici generate attraverso il sistema di compensazione previsto dalla disciplina di PGT, le medesime SL generate sono riparametrate in rapporto alla destinazione principale dell'ambito territoriale di riferimento all'interno del quale le stesse vengono utilizzate. In particolare:  
1 mq SL generata = 1 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale residenziale  
1 mq SL generata = 0,70 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale commerciale/terziario direzionale/ricettiva  
1 mq SL generata = 2,00 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale produttiva
5. Determinano l'attribuzione dei diritti edificatori per la loro libera commercializzazione:
  - a) la cessione gratuita al Comune di aree di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi. L'entità dei diritti edificatori è stabilita dallo stesso Piano dei Servizi;
  - b) la cessione gratuita al Comune di aree necessarie alla realizzazione di servizi ed infrastrutture pubbliche a seguito di progettazione definitiva ed esecutiva, anche non originariamente prevista dal Piano dei Servizi. A fronte della cessione gratuita di queste aree il Piano dei Servizi stabilisce l'entità dei diritti edificatori correlati;
  - c) la realizzazione da parte di privati, a seguito di convenzionamento, di opere pubbliche o di interesse pubblico e generale di valore superiore a quanto prescritto per legge. Anche in questo caso il Piano dei Servizi stabilisce la modalità di determinazione dei diritti edificatori attribuiti in funzione del costo dell'opera eseguita;
  - d) la realizzazione da parte di privati di opere finalizzate al potenziamento della rete ecologica comunale, della rete verde, dell'implementazione delle infrastrutture del sistema del verde urbano e dei servizi ecosistemici (realizzazione coperture verdi, e verdi multifunzionali, orti urbani, riduzione delle superfici pavimentate, miglioramento idrologico di aree pubbliche). In questo caso le opere realizzate possono anche essere e restare in proprietà privata e gli incentivi dovranno essere determinati, come prevede il Piano dei Servizi, previo convenzionamento, in rapporto all'utilità pubblica conseguita;

## CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

- e) la realizzazione da parte di privati anche su suolo privato, di interventi finalizzati alla riduzione delle criticità idrauliche riconosciute e di miglioramento del bilancio idraulico delle aree pubbliche. In questo caso il Piano dei Servizi prevede l'attribuzione di incentivi rapportati all'entità delle opere realizzate purché le stesse siano attuate oltre ogni obbligo di legge;
- f) interventi di ristrutturazione edilizia di interi fabbricati o loro porzione cielo terra all'interno dei nuclei di antica formazione. In questo caso l'attribuzione dei diritti edificatori è stabilita dal PdR e, di norma, non potrà essere utilizzata per l'ampliamento del fabbricato oggetto di ristrutturazione ma dovrà essere commercializzata o inserita nel registro dei diritti edificatori;
- g) interventi di Rigenerazione Urbana secondo quanto definito dal quadro normativo di riferimento del Documento di Piano;
- h) interventi di riequilibrio volumetrico finalizzati alla riduzione della potenzialità edificatoria all'interno degli ambiti urbanistici puntualmente definiti dal Piano delle Regole;
- l) Interventi finalizzati a favorire l'accesso alla casa anche da parte di soggetti in condizione di fragilità economica o sociale.
6. Determinano la necessità di acquisire diritti edificatori:
- a) tutti gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa sia all'interno degli ambiti di trasformazione, sia negli ambiti del Piano delle Regole; la specifica disciplina del Documento di Piano o del Piano delle Regole stabilisce per ciascun ambito, in base alle sue peculiari caratteristiche urbanistico territoriali ed in funzione delle destinazioni attese, l'entità dei diritti da acquisire necessariamente per sviluppare l'edificabilità ammessa.
- b) tutti gli interventi edificatori all'interno degli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, laddove il Piano delle Regole consenta un'edificazione aggiuntiva oltre l'indice di zona stabilito, nel rispetto di determinati e più favorevoli limiti di densità edilizia massima. In questo caso il proprietario del lotto potrà liberamente decidere di sfruttare la possibilità di maggior densificazione dell'area offerta dal PGT acquistando sul mercato i diritti edificatori necessari.
7. Il riconoscimento/utilizzo dei diritti edificatori dovrà avvenire previa stipula di apposito atto, registrato e trascritto. Il trasferimento dei diritti edificatori ovvero l'inserimento nella piattaforma di compensazione verrà annotato nel registro Comunale dei diritti edificatori, da istituirsi con apposito provvedimento e dovrà essere riportato in calce nei certificati di destinazione urbanistica emessi dall'ufficio comunale preposto.
- 8) Attraverso la camera di compensazione sarà possibile:
- far incontrare domanda ed offerta dei diritti edificatori, (attraverso la registrazione dei diritti generati e non ancora utilizzati);
  - creare un fondo (economico) dove confluiranno: 1) la eventuale monetizzazione dei diritti da parte degli interventi edificatori che non potranno o preferiranno non attuare direttamente gli interventi compensativi; 2) eventuali stanziamenti pubblici finalizzati all'attuazione del programma di compensazione di PGT; 3) eventuali sponsorizzazioni da parte di privati interessati alla qualificazione ambientale ed al potenziamento dei servizi pubblici comunali;
  - finanziare direttamente gli interventi di compensazione previsti dal PGT utilizzando i fondi derivanti dalle monetizzazioni dei diritti, da appositi stanziamenti di bilancio, dalle sponsorizzazioni private;

Lo schema riportato a fianco sintetizza la struttura del Sistema di Compensazione di PGT



## CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

### ART 5. DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1. Per ogni Ambito di Trasformazione previsto dal Documento di Piano viene definito un indice di edificabilità (IE) espresso in mq/mq che rappresenta la quantità massima di Superficie Lorda (SL) edificabile per mq di superficie fondiaria o zonale appartenente all'Ambito stesso, comprensiva delle SL esistenti. Di conseguenza l'indice IE si applica solo alle porzioni di ambito previste edificabili, con esclusione di quelle a verde privato, servizi, attrezzature ed infrastrutture.

2. Il Documento di Piano indica altresì in misura percentuale la quota parte di IE che deve essere obbligatoriamente reperita per dare corso all'attuazione dell'ambito.

3. Eventuali previsioni di aree per servizi, attrezzature, infrastrutture e verdi di mitigazione ambientale prescritte all'interno degli Ambiti di Trasformazione, se cedute e/o realizzate gratuitamente oltre ogni altro obbligo definito per l'attuazione degli ambiti (standard ordinari ed urbanizzazioni a scomputo oneri) concorreranno alla generazione di diritti edificatori nella misura prevista per le varie tipologie di opere dal Piano dei Servizi.

4. Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa:

Rappresenta la superficie minima di una porzione dell'ambito di trasformazione (zona AT) che dovrà essere obbligatoriamente assoggettata a pianificazione attuativa per avviare la procedura di trasformazione delle aree. L'individuazione del perimetro del comparto minimo è demandata ai soggetti attuatori privati, ma subordinata ad accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale la quale dovrà valutare che la forma e la struttura urbana proposti siano idonei a garantire un corretto sviluppo dell'intero ambito di trasformazione e non pregiudichino il completamento degli altri comparti di successiva attuazione. Il perimetro del comparto minimo da assoggettarsi a pianificazione attuativa può anche ricomprendere aree non contigue, purchè sempre all'interno dello stesso ambito di trasformazione. Le aree eventualmente residuali dall'attuazione dei differenti comparti di uno stesso ambito di trasformazione, ancorché di dimensione inferiore a quella minima definita, potranno essere comunque oggetto di pianificazione attuativa purchè unitaria.

5. Quota di riferimento 0,0 = QR 0,0:

Rappresenta la quota a cui dovrà essere posto il piano terreno dell'edificio o del gruppo di edifici e rispetto alla quale dovrà essere verificata l'altezza massima ammissibile. Questa quota deve essere determinata per ciascun edificio o gruppi di edifici al momento della pianificazione attuativa. Il Piano attuativo potrà prevedere, in fase realizzativa, una varianza massima della quota QR 0,0 definita non superiore a +/- 30 cm. Il terreno sistemato attorno all'edificio dovrà di norma conformarsi con la quota di riferimento. In considerazione al fatto che la pianificazione attuativa prevede la contemporanea organizzazione delle aree edificabili e delle connesse infrastrutture, è facoltà della Commissione per il Paesaggio, ove costituita, d'intesa con l'UTC, ammettere, in deroga ai periodi precedenti, la fissazione in sede di proposta del Piano Attuativo, quote differenti purchè adeguatamente motivate.

6. Indice di permeabilità IPT/IPF

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

1. Le previsioni di PGT si attuano attraverso gli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

### ART 6. MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO - PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI

2. Gli interventi pubblici e privati contenuti negli strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della valutazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.

3. Gli elaborati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- la realizzazione degli interventi di mitigazione previsti dalla valutazione ambientale strategica;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di eventuali servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la compatibilità acustica ed eventuali verifiche di dettaglio previste in caso di vigenza della classificazione
- la definizione della quota 0,0 di riferimento e la modalità di determinazione delle altezze e dei volumi urbanistici in funzione di specifiche condizioni orografiche e morfologiche.

4. Quando l'esecuzione degli interventi è subordinata a piano attuativo quest'ultimo dovrà prevedere:

- la definizione del comparto minimo di intervento;
- il numero massimo di unità immobiliari realizzabili;
- la dotazione di aree per infrastrutture e servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale nella misura minima stabilita nel Piano dei Servizi;
- il reperimento delle SL mancanti non attribuite al comparto (differenza tra IE e IP)
- la realizzazione delle eventuali previsioni del Piano dei Servizi nell'ambito di intervento. In questo caso, la compensazione economica dei maggiori costi da sostenere potrà essere oggetto di specifica clausola convenzionale;

L'infrastrutturazione del comparto di intervento è realizzata a carico esclusivo del Piano Attuativo. Tuttavia quando l'infrastrutturazione prevista può assumere anche rilevanza di interesse generale, è possibile definire, all'interno dell'accordo convenzionale, una compensazione economica di parte dei costi da sostenere.

5. La convenzione urbanistica dei Piani attuativi dovrà prevedere:

- la cessione gratuita (o l'assoggettamento all'uso pubblico) delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e per i servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale come definito dal Piano dei Servizi;
- la conversione in realizzazione di standard qualitativo, o l'eventuale monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi dovuti, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare che non potranno essere monetizzate o convertite;
- la stipula di opportune fidejussioni a garanzia della corretta esecuzione delle opere di standard qualitativo e delle urbanizzazioni, e, in generale, del rispetto di tutti gli obblighi convenzionali;
- eventuali accordi economici di compensazione per opere di standard qualitativo o di infrastrutturazione di interesse comunale.

1. Gli Ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano sono rappresentati anche nella cartografia del Piano delle Regole. In assenza di pianificazione attuativa, da attuarsi in coerenza

## CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

### ART 7. INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO ATTUATIVO E DEFINIZIONE DELLA LORO ATTUAZIONE TEMPORALE

con le previsioni del Documento di Piano, per queste aree valgono le disposizioni di salvaguardia che prevedono unicamente attività legate alla conduzione, eventualmente agricola, delle aree senza alcuna possibilità di nuova edificazione anche di tipo rurale.

Sono altresì ammesse le seguenti attività:

- interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria, e straordinaria degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT;
- l'eventuale completamento, senza possibilità di proroga, dei titoli abilitativi edilizi in essere;
- la realizzazione di interventi pubblici finalizzati all'attuazione di eventuali previsioni del Piano dei Servizi;
- in generale tutti gli interventi di modesta entità che non pregiudichino la futura attuazione dell'ambito di trasformazione e che si possano rendere necessari per un uso delle aree anche sotto la forma della pertinenza o di servizio ad edifici ed aree vicine; L'autorizzazione in questo caso è subordinata ad atto unilaterale d'obbligo da parte del soggetto attuatore con il quale si impegna a rimuovere quanto realizzato senza pretendere alcun rimborso per l'attuazione futura dell'ambito e a non ostacolarla. Qualora, a seguito di richiesta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione da parte di terzi proprietari il soggetto obbligato non rispondesse positivamente, avrà in ogni caso l'obbligo di rimuovere quanto realizzato in forza dell'atto unilaterale d'obbligo entro tre mesi dall'espressione del rifiuto.

2. Il Comune all'interno degli Ambiti di Trasformazione valuta la richiesta del privato, formulata per l'attivazione della procedura di attuazione di un Piano Attuativo secondo i seguenti criteri:

- La superficie del piano attuativo rispetti la norma sul comparto minimo di intervento;
- La perimetrazione proposta sia idonea a garantire una corretta espansione ed organizzazione dell'ambito di intervento e delle aree esterne circostanti;
- La perimetrazione e la proposta di pianificazione urbanistica non rechino pregiudizio alla futura espansione delle aree circostanti esterne all'intervento;
- Le infrastrutture ed i servizi proposti siano studiati secondo criteri di contenimento del consumo del suolo e ad una buona organizzazione delle infrastrutture in rapporto agli insediamenti da servire, anche in considerazione alle aree esterne alla lottizzazione, ma interne all'ambito di trasformazione;
- Siano previsti tutti gli interventi di mitigazione dettati dalle norme di piano e dalla valutazione ambientale strategica.
- Siano garantiti e tutelati gli elementi di rilevanza paesistica, rete verde ed ecologica individuati dal Documento di Piano interni o nell'immediato intorno dell'ambito di intervento;
- Siano reperite, attraverso le forme previste dalle presenti norme, le Su mancanti all'attuazione del comparto;
- Siano verificate le quantità massime di sviluppo sostenibile riferite alla totalità degli ambiti di trasformazione e consentite complessivamente dal Documento di Piano nel quinquennio di validità;

### ART8.LOCALIZZAZIONEDELLEAREEDESTINATEALLAGRANDEDISTRIBUZIONE E ALLA LOGISTICA

Il progetto di PGT ammette la possibilità di insediare attività di logistica all'interno del territorio comunale di superficie operativa superiore ai 5.000 mq. unicamente all'interno delle aree a specifica destinazione produttiva poste a sud del centro abitato in prossimità della strada provinciale Rivoltana, ivi compreso l'ambito di trasformazione ATP01.

Non è ammesso invece l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita (GSV) sull'intero territorio comunale.

## CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

### ART 9. ATTUABILITÀ DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO: VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI SVILUPPO SOSTENIBILE E MONITORAGGIO

1. Nella tabella seguente è riportato il quadro riepilogativo del dimensionamento globale del PGT per la funzione residenziale, suddiviso tra fabbisogno e quote insediative garantite dal PGT.

2. Al fine di assicurare un corretto sviluppo del territorio, ed il prevalente ricorso al recupero delle strutture esistenti, il PGT dispone in capo al Comune il monitoraggio dell'attività edilizia. All'eventuale raggiungimento (a seguito di nuova edificazione o di recupero o di ristrutturazione di alloggi non utilizzati prima del quinquennio di validità del Documento di Piano) della soglia di sviluppo necessaria di 21.000 mq. di SL (dai 30.000 mq. di SL del fabbisogno si sottrae nel calcolo del monitoraggio la quota di alloggi già disponibili al 2023 e fissata in 9.000 mq), sarà necessario procedere con una nuova revisione delle previsioni di sviluppo insediativo del DdP prima di poter assentire l'approvazione di nuovi piani attuativi e/o nuove costruzioni su suolo libero, siano esse previste dal DdP o appartengano alle previsioni del Piano delle Regole. In questo modo sarà assicurato l'obiettivo prioritario del recupero del patrimonio edilizio esistente. Resta in ogni caso salva la possibilità di completamento dei lotti ricompresi in piani attuativi in corso di attuazione.

TOTALE FABBISOGNO ABITATIVO	30.196
-----------------------------	--------

ANALISI EDIFICATO ESISTENTE	
-----------------------------	--

	TOT.
ALLOGGI PER FAM. RESIDENTI (N.)	1.801
ALLOGGI DEST. LAVORO, TURISTICA E ALTRI USI (N.)	45
ALLOGGI DISPONIBILI (N.)	118
ALLOGGI NON OCCUPATI DA RISTRUTTURARE (N.)	160
TOTALE ALLOGGI CENSITI IMU (N.)	2.124
ALLOGGI IN COSTRUZIONE	7

DIMENSIONAMENTO NUOVO PGT			
---------------------------	--	--	--

	TOT.	% DISP.	TOT DISP.
ALLOGGI DISPONIBILI (mq. S.L.)	11.210	80%	8.968
ALLOGGI NON OCCUPATI DA RISTRUTTURARE (mq. S.L.)	15.200	30%	4.560
ALLOGGI IN COSTRUZIONE	665	80%	532
AMBITI DI RICONVERSIONE PCC	9.987	40%	3.995
DA AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ARU (mq. S.L.)	7.473	30%	2.242
A - QUOTA INSEDIATIVA GARANTITA DALL'EDIFICATO ESISTENTE E/O DI RECUPERO FUNZIONALE	44.534		20.296
	TOT.	% DISP.	TOT DISP.
LOTTE LIBERI (mq. S.L.)	21.113	60%	12.668
DA AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (mq. S.L.)	10.141	50%	5.071
B - QUOTA INSEDIATIVA GARANTITA DA NUOVA EDIFICAZIONE IN LOTTE LIBERI O PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	31.254		17.738

A+B - TOTALE DIMENSIONAMENTO DI PIANO AL 2032 (mq SL)	75.788	38.035
---	--------	--------

NOTE:

- 1 - Gli alloggi liberi sono stati suddivisi tra non occupati da ristrutturare e disponibili secondo analisi statistiche a campione
- 2 - La % Disponibilità indica la probabilità che l'alloggio possa divenire disponibile o l'area edificabile possa essere realizzata nell'arco di validità

### ART 10. SCHEDE DI ATTUAZIONE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Il Documento di Piano classifica le trasformazioni in ampliamento al Tessuto urbano consolidato definendoli ambiti di trasformazione (AT R prevalentemente residenziali ed AT P a destinazione polivalente).

2. Nelle pagine seguenti sono individuati per ciascun ambito di trasformazione i principali sistemi urbanistici e contesti ambientali di riferimento utili alla valutazione delle previsioni urbanistiche ed alla successiva progettazione di dettaglio.

3. Il procedimento di formazione del PGT è affiancato, ove ricorrano le condizioni, dallo studio per la valutazione di Incidenza degli effetti indotti dal piano nei confronti dei siti protetti dal sistema di Rete natura 2000 e da tutti gli altri elementi che richiedono particolari tutele paesistico ambientali.

4. Tutte le previsioni del Documento di Piano sono state analizzate dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Pertanto le trasformazioni di seguito previste dovranno essere coerenti con le prescrizioni riportate nei relativi decreti conclusivi degli studi sopra descritti, che costituiscono parte integrante del progetto di PGT.

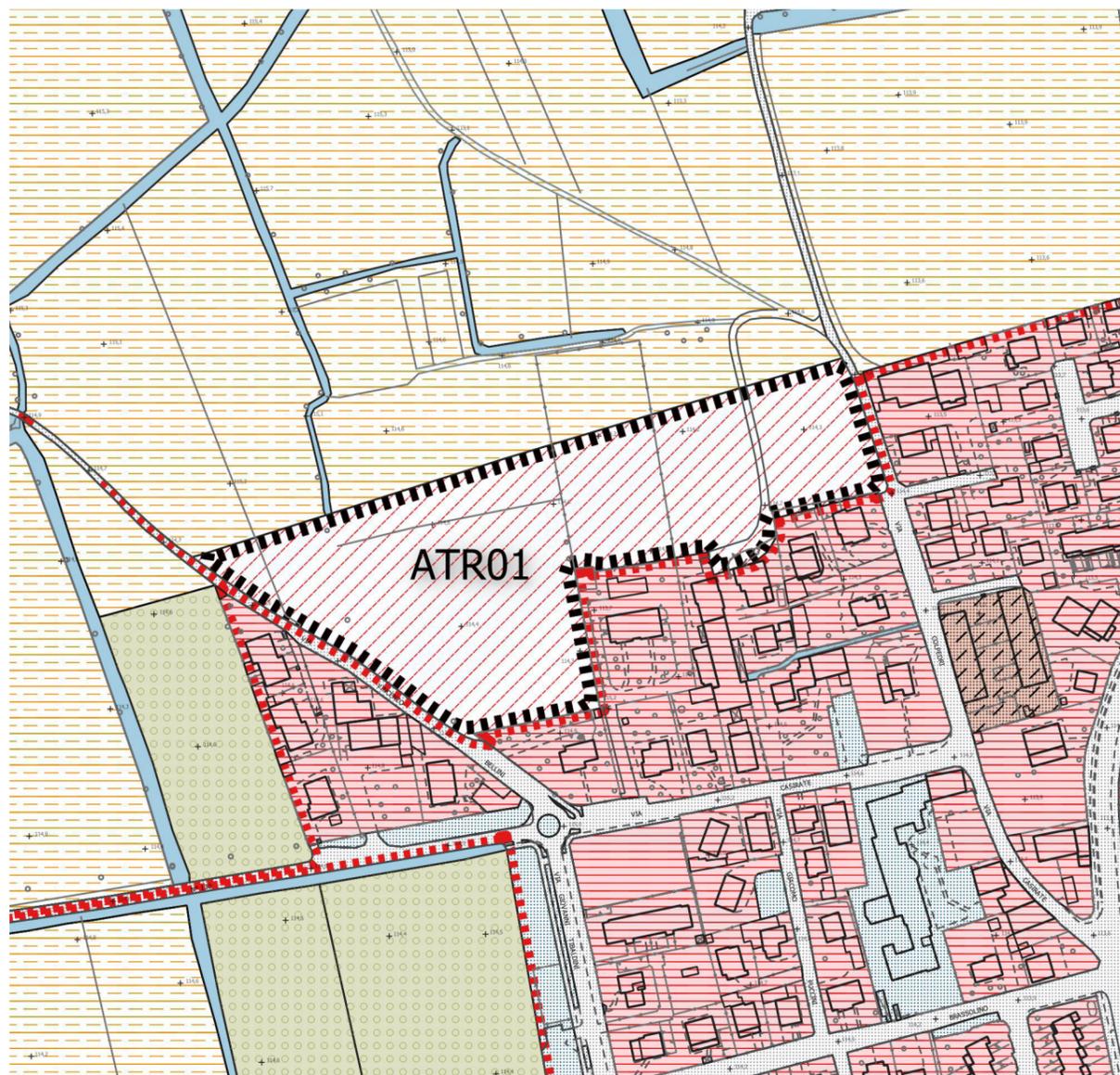
5. Il dimensionamento degli ambiti di trasformazione dovrà essere effettuato verificando l'effettiva capacità del sistema idrico alla nuova domanda sia per l'approvvigionamento che per la depurazione.

6. Per ogni trasformazione urbanistica è altresì prescritto il rispetto della L.R. 4/2016 sull'invarianza idraulica ed idrologica ed il relativo Regolamento di Attuazione secondo quanto applicabile.

7. L'eventuale definizione dell'organizzazione interna degli ambiti di trasformazione successivamente riportata, per la parte non rilevante ai fini della cartografia del Piano dei Servizi, ha valore puramente descrittivo e non vincolante.

8. Ogni intervento dovrà garantire la dotazione minima di standard prescritta dal Piano dei Servizi e le relative opere infrastrutturali. Eventuali previsioni specifiche di servizi ed infrastrutture di valenza sovracomparto indicate in cartografia saranno computate quali opere di compensazione generale (e quindi idonee a generare diritti edificatori) per la sola parte eccedente le necessità funzionali di comparto.

## ATR 01 - VIA BELLINI



-  AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
-  ATR - Ambiti di Trasformazione urbana residenziali
-  Perimetro tessuto urbano consolidato
-  A4 - Tessuto storico - architettonico: prescrizione di singoli interventi
-  R1 - Tessuto residenziale consolidato
-  AGR 1 - Ambiti agricoli di valenza produttiva
-  AGR 2 - Ambiti agricoli di salvaguardia delle aree urbane
-  Corsi o specchi d'acqua
-  Aree normate dal piano dei servizi
-  STR - Aree per la viabilità esistente

### LOCALIZZAZIONE

L'area si colloca nella parte nord occidentale del territorio comunale.

L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione dal PGT vigente (ATU01) e il progetto di Piano ne riconferma, la previsione localizzativa ed i principali dati dimensionali.

L'accessibilità all'ambito può essere garantita sia da via Bellini che da via Colpedri.

### DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 23.388

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 8.000

Indice di edificabilità fondiaria: IE = 0,30 mq./mq.

mq di SL da acquisire = 50% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP

H = 8,00 m;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

IPT = 30 % superficie comparto attuativo;

Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completamento del tessuto urbano residenziale.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna; la riqualificazione dell'ultimo tratto di via Colpedri; la riqualificazione di tutta la via Bellini mediante la realizzazione del marciapiede, illuminazione, pubblica e reti tecnologiche; il potenziamento della rete idrica di via Casirate. La viabilità interna all'ambito di trasformazione dovrà avere una sezione atta a garantire un adeguato collegamento tra via Colpedri e via Bellini. In fase di progetto dovrà essere valutata, insieme all'Amministrazione Comunale, la possibilità di realizzare la pista ciclabile in via Colpedri. Questi interventi potranno essere considerati standard qualitativo.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

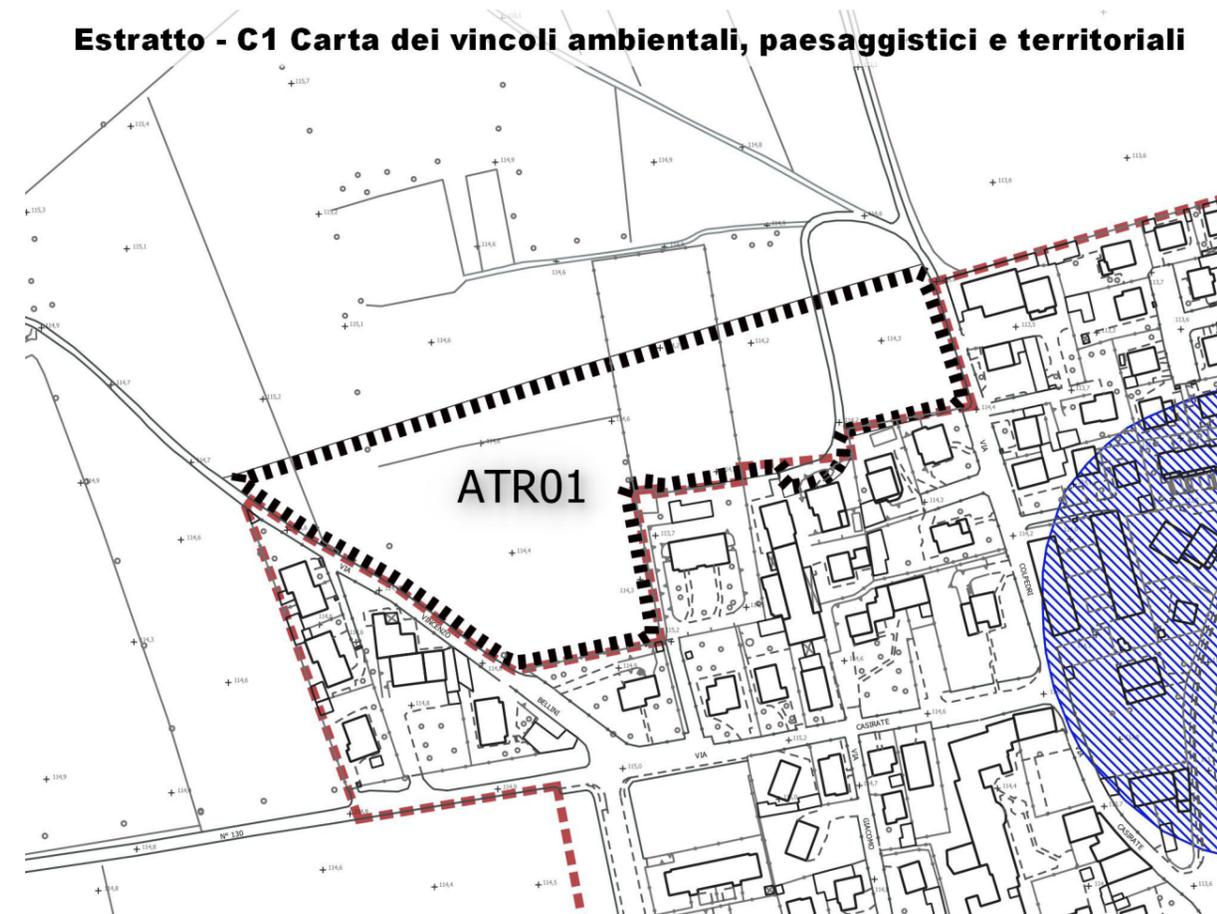
In particolare la progettazione dovrà tener conto della presenza nella zona occidentale dell'ambito del vincolo della fascia di rispetto di 5 metri relativa a un canale del reticolo idrico minore (Ramo Olmi della Roggia Maggiore) e della presenza di un piccolo elettrodotto. Gli interventi dovranno inoltre essere progettati e realizzati con attenzione alle zone ecotonali di confine con le aree appartenenti ai nodi della Rete Ecologica Comunale (aree agricole strategiche) poste a nord dell'ambito.



 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

**NOTE**

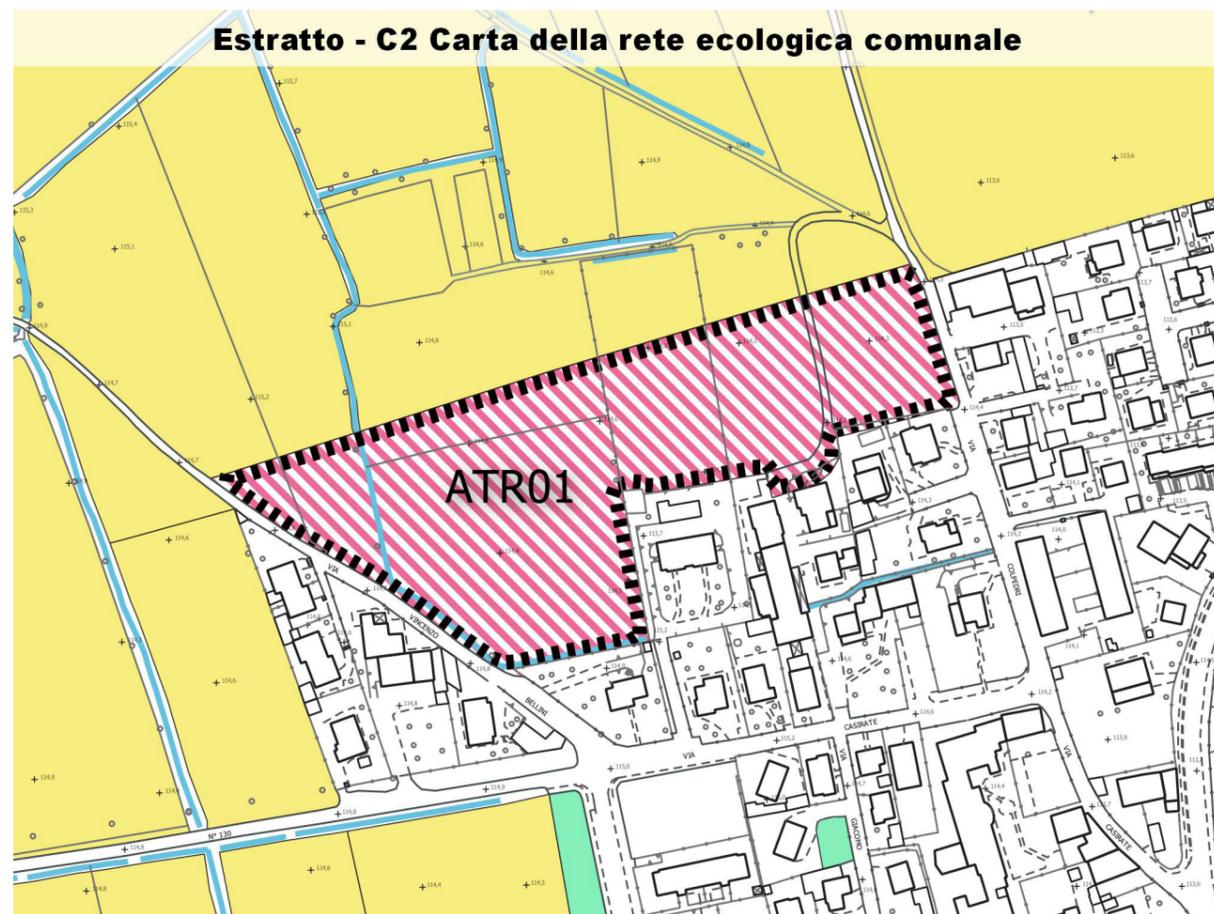
L'area risulta totalmente libera da ogni edificazione, e sfruttata fino ad oggi per usi agricoli.



 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione  
 Delimitazione del centro abitato  
D.lgs 285/1992 art. 4 - Codice della Strada  
 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile  
Criterio idrogeologico

**NOTE**

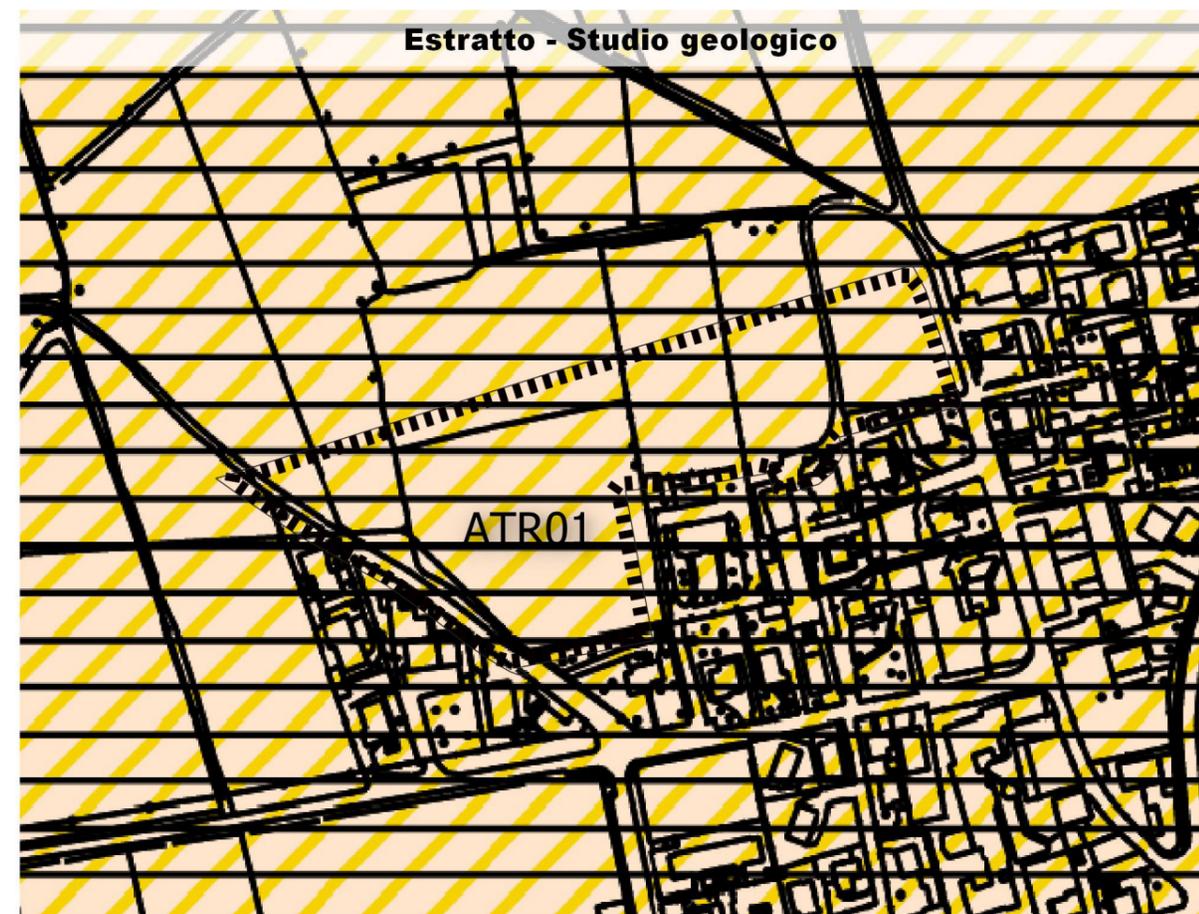
Sull'area non insistono particolari vincoli ambientali.



-  AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
-  Reticolo idrico minore e reticolo irriguo
- Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica**
-  Ambiti di trasformazione residenziali
- Aree di supporto**
-  Aree agricole
-  Verde urbano

**NOTE**

Come già richiamato, l'area si pone in adiacenza a zone costituenti nodi della rete ecologica (AAS) a difesa dei quali gli interventi dovranno mettere in atto apposite azioni di mitigazione degli impatti.



-  AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
- CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni**
-  Aree con discrete caratteristiche geotecniche
- Scenari di pericolosità sismica locale**
-  Z4A - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

**NOTE**

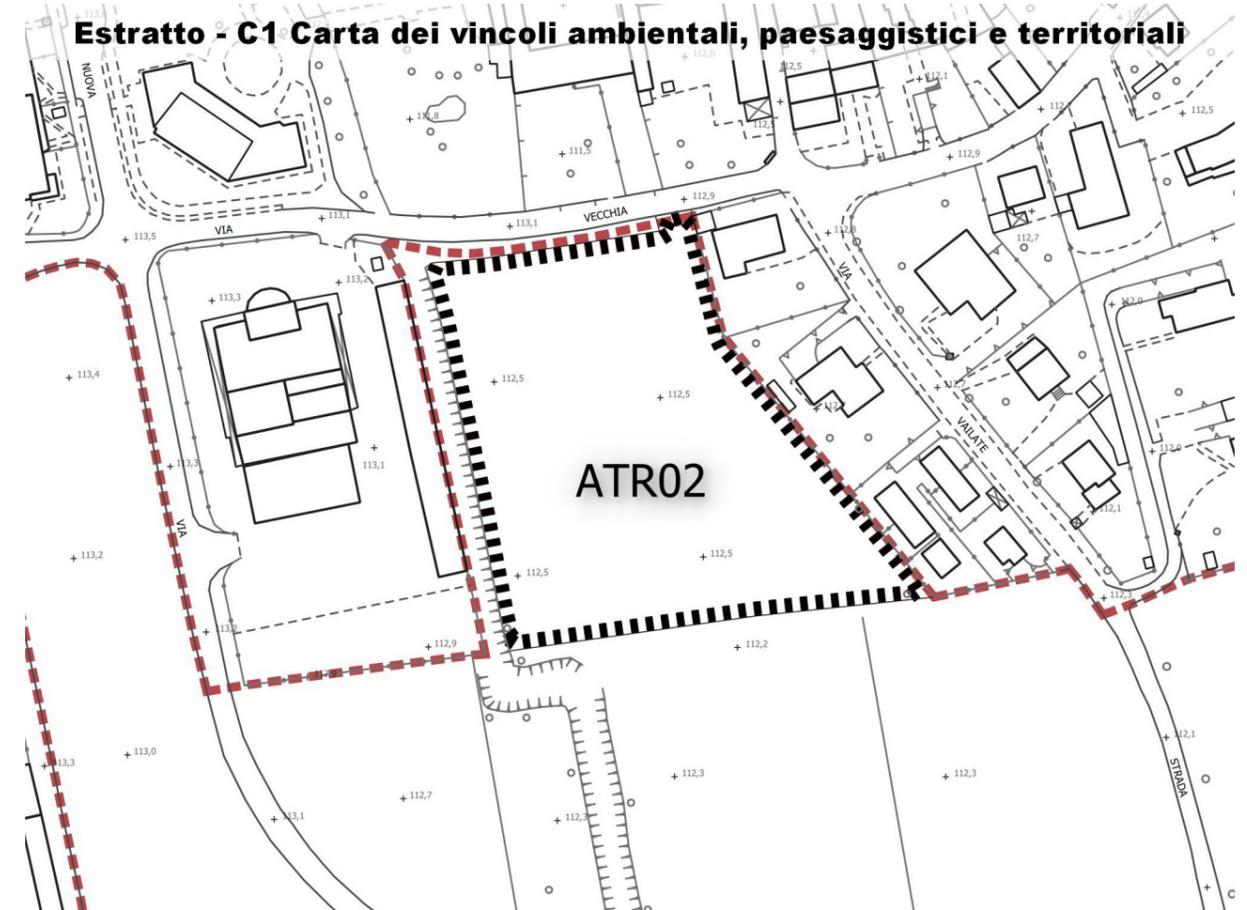
La componente geologica definisce l'area in classe 2 di fattibilità con modeste limitazioni ed in zona Z4a di pericolosità sismica locale.





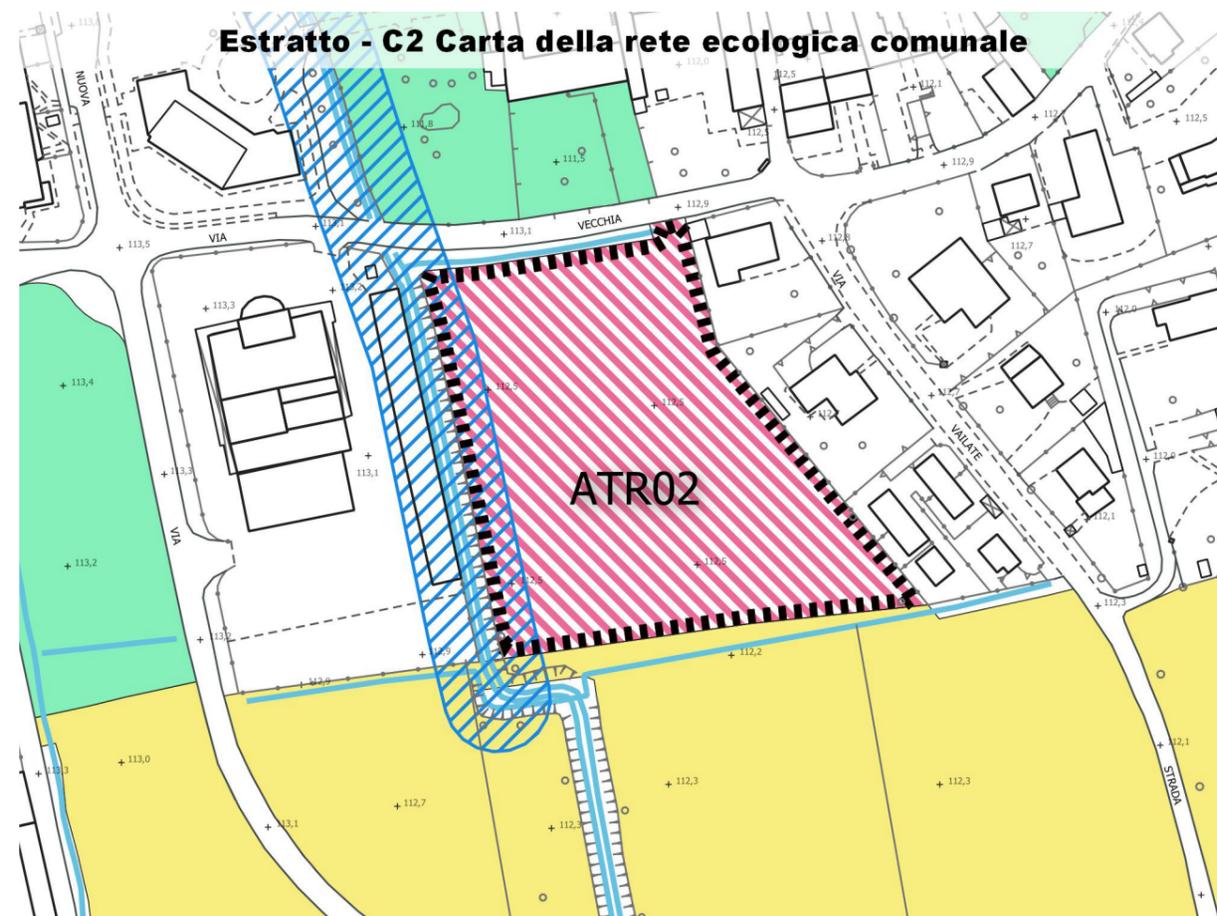
**NOTE**

L'area risulta totalmente libera da ogni edificazione.



**NOTE**

Sull'area non insistono particolari vincoli ambientali.



-  AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
-  Reticolo idrico minore e reticolo irriguo
- Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica**
-  Ambiti di trasformazione residenziali
- Corridoi**
-  Corridoi del reticolo idrico minore e del reticolo irriguo
- Aree di supporto**
-  Aree agricole
-  Verde urbano

**NOTE**

L'area è solo marginalmente interessata da elementi riconducibili al sistema della Rete Ecologica Comunale. Gli interventi edilizi dovranno essere concepiti in modo da non compromettere la funzionalità del sistema ecologico riconosciuto, in particolare il corridoio del reticolo irriguo.

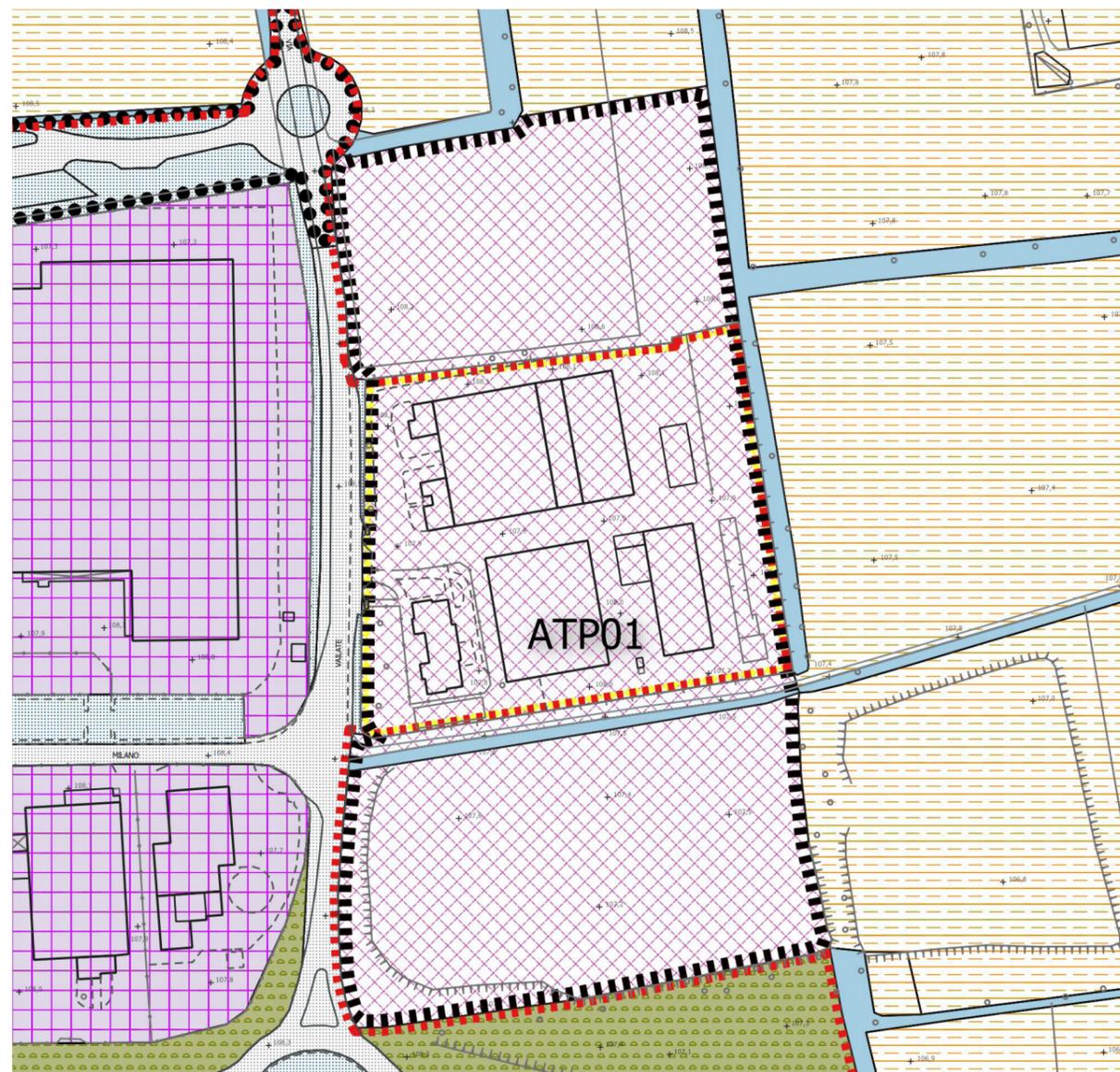


-  AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
- CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni**
-  Aree con discrete caratteristiche geotecniche
- Scenari di pericolosità sismica locale**
-  Z4A - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

**NOTE**

La componente geologica definisce l'area in classe 2 di fattibilità con modeste limitazioni ed in zona Z4a di pericolosità sismica locale.

## ATP01 - VIA VAILATE



-  AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
-  Perimetro tessuto urbano consolidato
-  Aree della rigenerazione urbana e territoriale
-  ATP - Ambiti di Trasformazione urbana produttivi
-  P1 - Tessuto produttivo consolidato
-  VP - Verde privato
-  AGR 1 - Ambiti agricoli di valenza produttiva
-  Corsi o specchi d'acqua
-  Aree normate dal piano dei servizi
-  STR - Aree per la viabilità esistente

### LOCALIZZAZIONE

L'ambito si colloca nella parte meridionale del territorio comunale.

L'area viene inserita nelle previsioni del Documento di Piano per la prima volta.  
L'accessibilità all'ambito è garantita dalla strada provinciale n. 136 (via Vailate).

### DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 54.004

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 54.004

Indice di edificabilità fondiaria: IE = 0,60 mq./mq., compresa SL esistente.

Rapporto di copertura = 60%

mq di SL da acquisire = 50% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP (il recupero della SL esistente compresa demolizione e ricostruzione non da luogo a obbligo di SL da acquisire)

H = 10,00 m;

Destinazione d'uso prevalente: produttiva-polifunzionale, logistica.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: residenziale ed agricola produttiva;

IPT = 15 % superficie comparto attuativo;

Parcheggi privati = 1 mq. ogni 3,3 mq. di SL

Finalità urbanistica dell'ambito: completamento del tessuto urbano produttivo.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

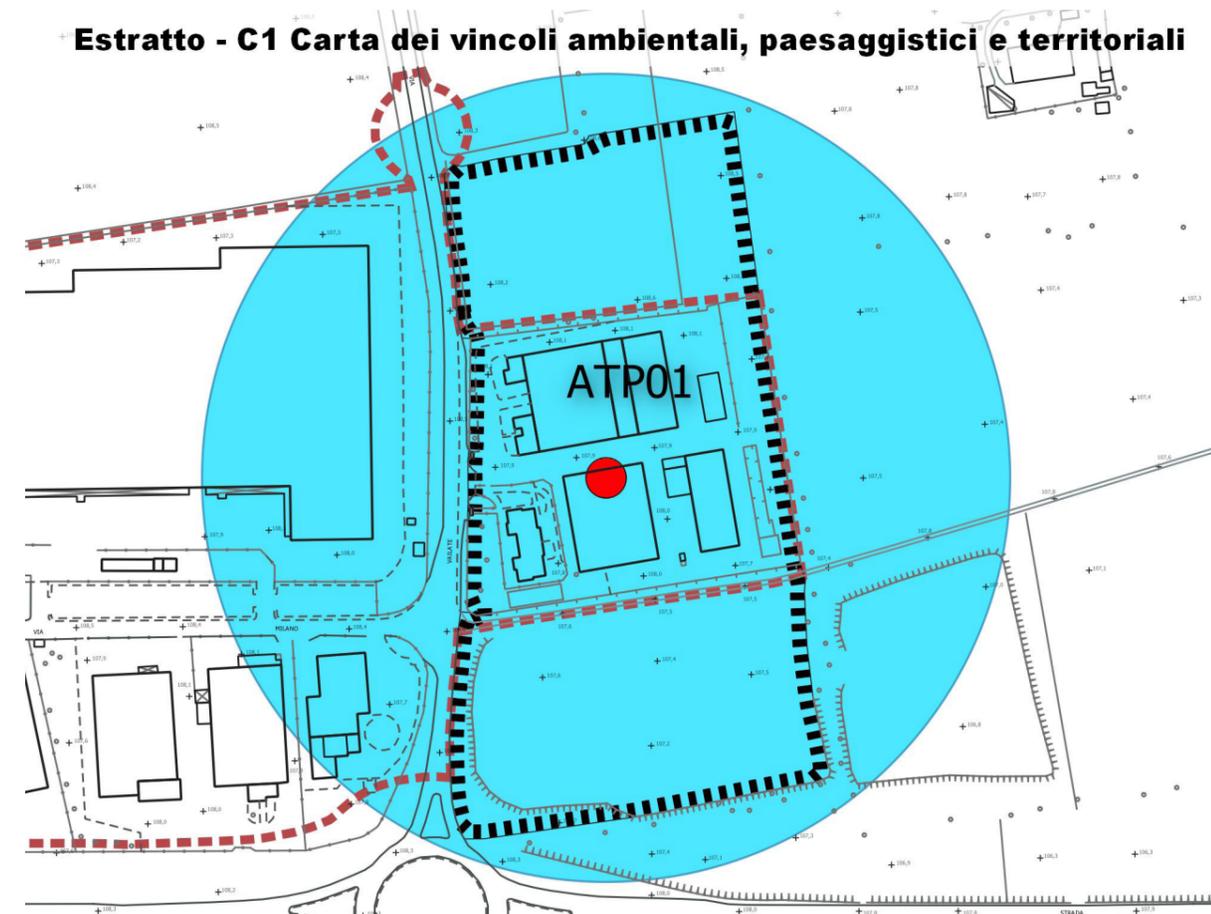
In particolare la progettazione dovrà porre particolare attenzione alla mitigazione degli impatti indotti sul vicino sistema agricolo.



 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

**NOTE**

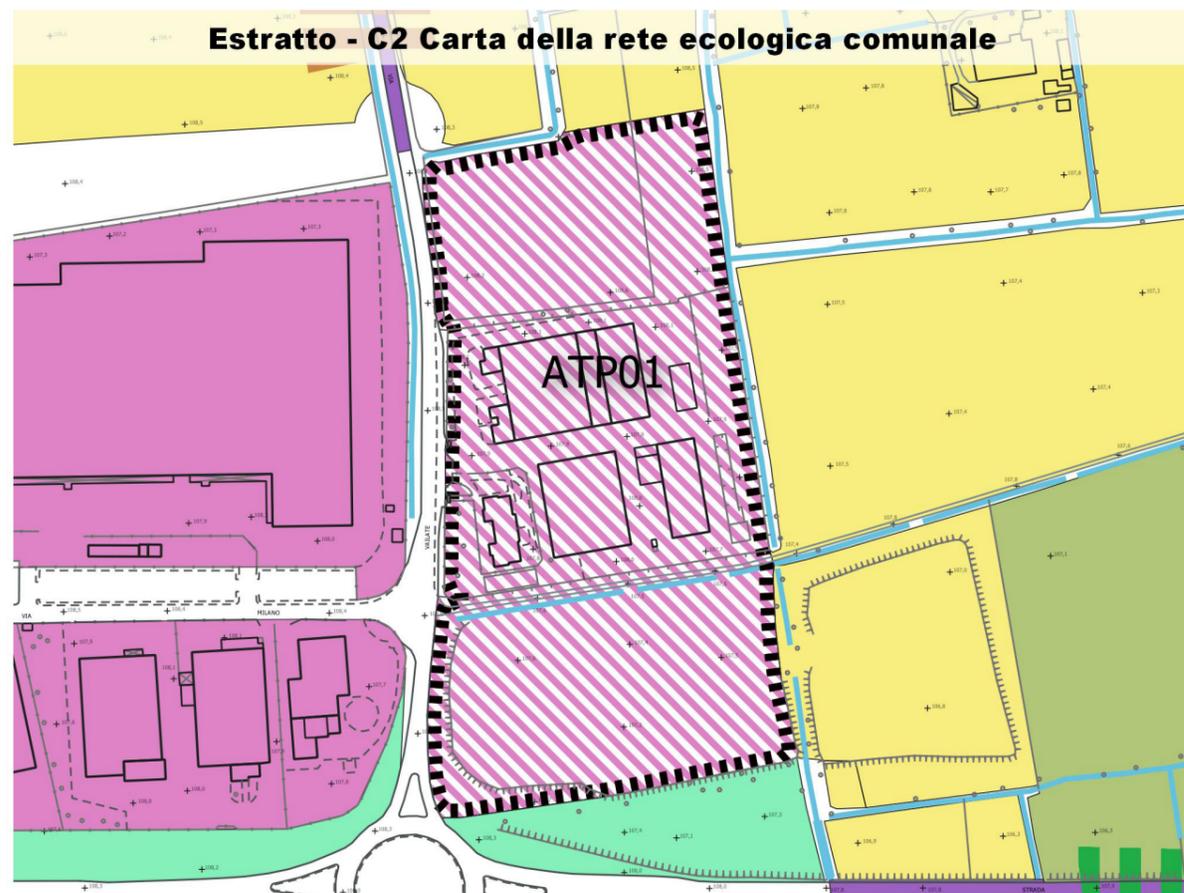
L'area risulta totalmente libera da ogni edificazione ed attualmente coltivata.



-  AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
-  Delimitazione del centro abitato  
 D.lgs 285/1992 art. 4 - Codice della Strada
-  Zona di tutela assoluta dei pozzi ad uso idropotabile - r = 10 m
-  Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile - r = 200 m  
 Criterio geometrico

**NOTE**

Sull'area non insistono particolari vincoli ambientali. Particolare attenzione dovrà essere prestata alla presenza di un pozzo di captazione d'acqua per uso idropotabile.



-  AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
-  Reticolo idrico minore e reticolo irriguo
- Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica**
-  Ambiti di trasformazione produttivi
- Nodi della rete**
-  Elementi di primo livello della rete ecologica
- Aree di supporto**
-  Aree agricole
-  Verde urbano
- Varchi**
-  Da mantenere e deframmentare
- Elementi di attenzione**
-  Ambiti produttivi

**NOTE**

L'area non è interessata direttamente da elementi di rilievo della Rete Ecologica Comunale, tuttavia ne è circondata. La progettazione dovrà quindi porre grande attenzione alla mitigazione degli impatti indotti sul sistema ambientale in considerazione dell'elevata criticità che strutture produttive rappresentano per i sistemi naturali.



-  AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
- CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni**
-  Aree con discrete caratteristiche geotecniche
- Scenari di pericolosità sismica locale**
-  Z4A - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi

**NOTE**

La componente geologica definisce l'area in classe 2 di fattibilità con modeste limitazioni ed in zona Z4a di pericolosità sismica locale.