

# DP2

# Documento di piano

## Relazione

## Criteria attuativi e schede ambiti di trasformazione

Sindaco

Gabriele Prandini

Responsabile di servizio

Gabriele Prandini

Segretario Comunale

Edi Fabris

Direttore tecnico CPU

Alessandro Magli

Data

febbraio 2014

Adozione

Delibera n.18 Seduta Consiliare del 10/07/2013

Approvazione

Delibera n. .... Seduta Consiliare del .....

Pubblicazione BURL





---

**Sindaco**

Gabriele Prandini

**Segretario**

Edi Fabris

**Vice sindaco e Assessore con delega all'Edilizia Privata**

Ignazio Baruselli

**Assessore con delega Diritto allo studio, Protezione Civile e Ambiente**

Giuliano Facchini

**Assessore con delega all'Agricoltura e Montagna, Caccia e Pesca, Parco Adamello, VASP, Rifugio**

Massimo Prandini

**Ufficio Tecnico comunale**

Marco Melillo

**Piano di Governo del Territorio****Valutazione Ambientale Strategica**

CPU s.r.l.

Direttore Tecnico: Alessandro Magli

Coordinamento: Elena Aiazzi

Collaboratori: Paola Ceriali

**Consulenza geologica**

CPU s.r.l., Massimo Marella

---



**INDICE**

<b>TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b>	<b>3</b>
<b>CAPO 1 – PRINCIPI E CRITERI GENERALI</b>	<b>3</b>
Art. 1 Principi e criteri generali	3
Art. 2 Ambito di applicazione	3
Art. 3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza	3
Art. 4 Elaborati del Documento di Piano	4
Art. 5 Varianti del documento di piano	4
<b>CAPO 2 – SOSTENIBILITA' DEL PIANO</b>	<b>4</b>
Art. 6 Indicatori per la valutazione ambientale del PGT	4
Art. 7 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	4
Art. 8 Ambiti non soggetti a trasformazione	5
Art. 9 Sistema informativo territoriale	5
Art. 10 Componente geologica, idrogeologica e sismica	5
<b>TITOLO 2 – STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	<b>7</b>
<b>CAPO 1 – CRITERI DI INCENTIVAZIONE TERRITORIALE</b>	<b>7</b>
Art. 11 Perequazione e incentivazione urbanistica	7
Art. 12 Premialità e compensazione	7
Art. 13 Applicazione degli indici premiali	7
Art. 14 Rinvio a disciplina attuativa della premialità	7
Art. 15 Indice massimo di edificabilità	8
<b>TITOLO 3 – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA</b>	<b>10</b>
<b>CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>10</b>
Art. 16 Campo di applicazione e classificazione	10
Art. 17 Obiettivi specifici e prescrittivi	10
Art. 19 Schedatura degli interventi	10
Art. 19 Monetizzazione	10
Art. 20 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	11
<b>CAPO 2 – SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>11</b>
Art. 21 Ambiti e comparti soggetti a trasformazione mediante permesso di costruire convenzionato	11

## TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### CAPO 1 – PRINCIPI E CRITERI GENERALI

#### ***Art. 1 Principi e criteri generali***

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Il Documento di piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

I presenti criteri attuativi del Documento di Piano definiscono gli obiettivi del governo del territorio nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio in analisi.

Gli aspetti conformativi dell'uso dei suoli sono regolamentati dal Piano delle regole e dai Piani Attuativi previsti del Documento di piano.

In particolare il Piano di Governo del Territorio comunale ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo, orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri, ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;
- c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse;
- d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

#### ***Art. 2 Ambito di applicazione***

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovracomunali di livello regionale e provinciale, nella misura in cui detti strumenti abbiano natura prevalente, e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore.

Tutte le opere edilizie nonché 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 Piano di governo del territorio.

#### ***Art. 3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza***

Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali, il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano, Piano dei servizi e Piano delle regole).

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.



#### **Art. 4 Elaborati del Documento di Piano**

I seguenti elaborati, ai sensi dell'art 3, costituiscono il Documento di piano:

<b>DOCUMENTO DI PIANO</b>	
DP 1	Relazione illustrativa
DP 2	Criteri attuativi e schede ambiti di trasformazione
DP 3a	Previsioni di piano – elementi strategici
DP 3b	Previsioni di piano – gli ambiti di trasformazione
DP 4	Classi di sensibilità paesistica (Carta del paesaggio)
DP 5	Allegato Relazione Agronomica
DP 5a	Tavola allegata alla DP-C5 Relazione Agronomica
DP 6	Carta Rilevanze Paesistiche
DP 7	Carta del consumo di suolo

#### **Art. 5 Varianti del documento di piano**

Le varianti al Documento di piano sono assoggettate alla procedura di cui all'art. 13 della L.R. n. 12/2005 salvo i casi di cui all'art.13 comma 14-bis della Legge.

Non sono considerate varianti le modifiche non sostanziali ai perimetri dei nuovi ambiti di trasformazione proposte in sede di pianificazione attuativa per effetto della rilevazione puntuale topografico – catastale e dei confini di proprietà, nonché le modifiche in sede attuativa ai parametri edilizi, fermo restando gli obiettivi quantitativi insediabili degli ambiti di trasformazione quali obiettivo predeterminato del Documento di piano di massima.

Non sono considerate varianti le rettifiche ai presenti criteri per effetto di correzione di errori materiali o di rettifiche che non incidono sulle strategie complessive del Documento di piano con le modalità di cui all'art.13 comma 14-bis della L.R. n. 12/2005.

Non sono considerate varianti al Documento di piano le modifiche e le rettifiche e gli aggiornamenti dei perimetri di centro abitato e alle fasce di rispetto cimiteriale.

## **CAPO 2 – SOSTENIBILITA' DEL PIANO**

#### **Art. 6 Indicatori per la valutazione ambientale del PGT**

Il Documento di piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.

Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo del Piano nelle tematiche ambientali e di modificare, se necessario, il piano anche in base alle nuove possibilità introdotte dalla L.R. 12/2005.

La funzione essenziale del monitoraggio è di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal Piano.

Il monitoraggio della VAS opera una sistematizzazione delle informazioni con la finalità di controllare l'attuazione delle previsioni di Piano, anche dal punto di vista della loro velocità e possibilità di attuazione.

#### **Art. 7 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio**

Gli interventi edilizi consentiti dal PGT perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

Il Piano dei servizi, il Piano delle regole ed il Regolamento edilizio definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma. La riqualificazione degli insediamenti residenziali e produttivi dovrà prevedere modalità progettuali, realizzative e gestionali di qualità che possano essere di modello a tutte le iniziative edilizie sul territorio. Per ridurre l'impatto di questi interventi si dovrà porre particolare attenzione al grado di permeabilità del terreno non interessato dall'edificazione, prevedere un'alta dotazione arborea e arbustiva, prevedere un corretto inserimento paesistico ambientale, ampie dotazioni di parcheggi anche coperti.

I nuovi interventi insediativi (ristrutturazione/riqualificazione/sostituzione/nuova costruzione) dovranno adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico. Per queste ultime il Regolamento edilizio dovrà dettare strumenti operativi efficaci che prevedano la realizzazione di distanze sufficienti a garantire una corretta esposizione delle facciate, l'introduzione di collettori solari per la produzione di acqua calda, il controllo delle temperature interne installando sistemi di termoregolazione locale che agiscano sui singoli elementi scaldanti, la realizzazione di strutture di tamponamento con livelli di isolamento termico superiore a quelli previsti dal regolamento nazionale, la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, l'installazione di caldaie a condensazione, l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici, la realizzazione di serre bioclimatiche e logge, muri ad accumulo, muri di Trombe.

Le nuove localizzazioni inoltre dovranno garantire la continuità del sistema del verde e dei percorsi pedonali protetti nonché di tutti gli aspetti paesistici connaturati alle nuove realizzazioni in prossimità di ambiti già consolidati.

#### ***Art. 8 Ambiti non soggetti a trasformazione***

Il Documento di piano e il Piano delle regole individuano ambiti del territorio non soggetti a trasformazione per la presenza di vincoli geologici e idrogeologici, coincidenti con il reticolo idrico e relative fasce di salvaguardia idrogeologica. Tale individuazione ha valore prescrittivo in recepimento dello Studio geologico, idrogeologico e sismico e della Carta del paesaggio. Ulteriori prescrizioni di tipo conformativo dell'uso dei suoli sono demandate al Piano delle regole.

#### ***Art. 9 Sistema informativo territoriale***

Il Piano di Governo del Territorio è costruito tramite l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovra ordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.

Il SIT comunale è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni sono liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

#### ***Art. 10 Componente geologica, idrogeologica e sismica***

I seguenti elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, sono allegati e formano parte integrante del Documento di Piano, e costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica a sua volta integrante il Piano delle regole.





GEO1	Carta geolitologica
GEO2	Carta geomorfologica con elementi di dissesto
GEO3	Carta idrogeologica ed idrografica
GEO4	Carta della pericolosità sismica locale
GEO5	Carta dei vincoli
GEO5A	Carta dei vincoli DETTAGLIO
GEO6	Carta di sintesi
GEO7	Fattibilità geologica
GEO7A	Fattibilità geologica
GEO8	Carta del dissesto con legenda uniformata PAI febbraio 2013
Relazione descrittiva e NTA	
ALLEGATO 6	scheda frane 01 Mt Mazzullo
ALLEGATO 6	scheda frane 02 parete W abitato

Le classi di fattibilità sono individuate sulle tavole n.7 e 7/A del precedente elenco. Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni si intendono qui richiamati integralmente così come riportati nelle Classi di fattibilità identificate dallo Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, di cui al precedente elenco.

Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

## **TITOLO 2 – STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **CAPO 1 – CRITERI DI INCENTIVAZIONE TERRITORIALE**

#### ***Art. 11 Perequazione e incentivazione urbanistica***

Sulla base dei criteri definiti al presente Titolo, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli incrementato della capacità edificatoria premiale ove consentita.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva assegnata dai presenti Criteri del Documento di piano e dalle Norme di Governo del Territorio del Piano delle regole, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente titolo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Il mantenimento della volumetria esistente, quando superiore all'indice di zona, negli interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistica è ammessa preferibilmente previa proposta di Programma integrato di intervento come definiti dall'art. 87 e seguenti della L.R. n. 12/2005.

#### ***Art. 12 Premialità e compensazione***

Ai sensi dell'art. 11, comma 5, della L.R. n. 12/2005, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, è consentita l'incentivazione, in misura non superiore al 15% della capacità edificatoria ammessa, per interventi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, ovvero, ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nonché ai fini del recupero delle aree obsolete o dismesse, ovvero a rischio di obsolescenza o dismissione o in presenza di rilevanti interessi pubblici nonché per la localizzazione dei diritti edificatori provenienti dalla compensazione di aree per servizi.

L'Amministrazione Comunale provvederà a definire la Convenzione-tipo per l'attuazione della compensazione di cui al presente articolo.

#### ***Art. 13 Applicazione degli indici premiali***

Negli ambiti di trasformazione controllata ATC, è attribuito, in aggiunta all'indice di zona, un incremento premiale e/o un incremento di incentivazione urbanistica nei limiti complessivi del 15% della capacità edificatoria insediabile (mc). L'incremento premiale e l'incentivazione urbanistica è prioritariamente ammessa per la localizzazione dei diritti edificatori provenienti dalla compensazione di aree per servizi e per l'incentivazione del recupero del nucleo di antica formazione, sempre che ve ne sia la libera disponibilità sul mercato edilizio.

Il Piano delle regole può individuare anche comparti del tessuto urbano consolidato in cui è ammessa la premialità e l'incentivazione di cui al presente articolo.

#### ***Art. 14 Rinvio a disciplina attuativa della premialità***

L'Amministrazione Comunale potrà provvedere a definire attraverso il Regolamento edilizio le modalità attuative della incentivazione e premialità. Sino all'approvazione/adequamento



del suddetto Regolamento, la Giunta Comunale valuterà l'applicazione dell'articolo precedente, di volta in volta, secondo criteri di qualità e sostenibilità edilizia e d'interesse pubblico rilevante, in particolare per l'acquisizione di aree per servizi soggette a compensazione; a tal fine possono essere utilizzate come utile riferimento le "Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile" approvate con D.D.S. 20.12.2007, n. 16188 (BURL n. 4 SO del 21.1.2008) nonché possono venire utilizzati i possibili incrementi premiali della edificabilità base assegnata (< 15%) sulla base della seguente tabella:

1	Interventi di riqualificazione urbana	
1.1	Realizzazione di servizi per la collettività o infrastrutture previsti nel Piano dei Servizi	8%
1.2	Necessità di bonifica ambientale propedeutica alla trasformazione	2%
1.3	Presenza di edilizia convenzionata (o agevolata o sociale) in luogo di edilizia privata ammessa, pari almeno al 20% della capacità volumetrica complessiva	10%
1.4	Opere significative di mitigazione e/o compensazione ambientale	5%
2	Interventi per l'efficienza e il risparmio energetico e di bioarchitettura climatica	
2.1	Classificazione energetica virtuosa (classe A)	10%
2.2	Classificazione energetica virtuosa dell'intero intervento (classe B)	5%
2.3	Impiego di fonti energetiche rinnovabili superiore del 30% ai minimi di cui all'art.15, lett. m dei presenti criteri e comunque superiori del 30% ai minimi di legge	5%
2.4	Risparmio idrico con recupero acqua piovana	3%
2.5	Risparmio idrico con rete delle acque grigie	5%
2.6	Gestione ecologica dei rifiuti derivanti dal cantiere con raccolta differenziata	2%
2.7	Utilizzo significativo di materiali ecologicamente sostenibili	3%
2.8	Impiego significativo di coperture con verde intensivo e/o estensivo	2%
2.9	Impiego significativo di pareti con verde verticale	2%
2.10	Permeabilità pressoché completa delle aree scoperte private	3%
2.11	Previsione di adeguate aree condominiali per il parcheggio e ricovero di biciclette	2%
3	Installazione di opere d'arte pubblica o di uso pubblico (L.717/1949), Regolamento D.M. 23.03.2006)	
3.1	Opere con valenza estesa al comparto di piano attuativo	3%
3.2	Opere con valenza urbana (2% del costo totale di costruzione)	7%
4	Qualità del progetto	
4.1	Soluzione progettuale conseguente ad uno specifico concorso di architettura	6%
4.2	Soluzioni progettuali significative di bio-architettura e/o con impiego materiali sostenibili	6%

#### **Art. 15 Indice massimo di edificabilità**

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione, compensazione, premialità e incentivazione urbanistica negli ambiti di trasformazione e negli interventi nel tessuto urbano consolidato, l'incremento del 15% della capacità edificatoria s'intende, una tantum, e aggiuntivo rispetto all'indice di utilizzazione fondiaria o territoriale ovvero al rapporto di copertura nei comparti produttivi polifunzionali.

Nelle porzioni di territorio ricadenti nelle fasce A e B del PAI è incentivata la delocalizzazione delle volumetrie/SLP esistenti mediante applicazione delle presenti norme in materia di premialità, nei limiti della capacità edificatoria premiale massima (15%), all'interno dei nuovi ambiti di trasformazione e all'interno dei piani attuativi, anche in corso di attuazione, del tessuto urbano consolidato.



## TITOLO 3 – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

### CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

#### ***Art. 16 Campo di applicazione e classificazione***

Il Documento di piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri d'intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali, per i quali, è sempre ammessa la facoltà di cui all'art. 28, comma 11, della L.U. n. 1150/1942.

Gli ambiti di trasformazione controllata (ATC) sono classificati come segue:

- a) ATR: residenziale prevalente;

#### ***Art. 17 Obiettivi specifici e prescrittivi***

Tutti i parametri insediativi riportati nelle schede di cui al presente Titolo 3, ai sensi dell'art. 1 dei presenti criteri, hanno valore di obiettivo e indirizzo del Documento di Piano e non hanno valore conformativo dell'uso del suolo in quanto demandato al Piano delle Regole ed alle convenzioni urbanistiche.

Gli obiettivi quantitativi insediativi riportati nelle schede hanno valore prescrittivo rispetto agli obiettivi del Documento di Piano. Diversamente hanno valore di indirizzo le previsioni di massima od orientative appositamente evidenziate come tali nelle schede. Hanno valore di indirizzo la delimitazione dei comparti in ragione delle effettive risultanze dei rilievi e la localizzazione (quando presente) delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie (schede attuative) che sono sempre modificabili, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzionamento.

I Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) previsti dal Documento di Piano assumono rilevanza conformativa dell'uso del suolo all'atto di stipula della relativa convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo/monetizzazione diretta.

#### ***Art. 19 Schedatura degli interventi***

Le previsioni di progetto del Documento di piano, si traducono nelle schede attuative che contengono oltre che la capacità insediativa di massima, le destinazioni d'uso, le tipologie e gli obiettivi particolari per ambito o singolo comparto. In sede di PCC potranno essere proposte anche diverse e puntuali soluzioni di disposizione planivolumetrica, di viabilità e d'individuazione di aree per attrezzature pubbliche, fermo restando gli indici di zona, con l'aggiunta dell'eventuale incentivazione premiale.

#### ***Art. 19 Monetizzazione***

Qualora l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel Piano dei Servizi e previste negli ambiti a trasformazione controllata, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

La monetizzazione è regolamentata dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

**Art. 20 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

Negli ambiti soggetti a trasformazione controllata e, in generale, nei piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione Comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

Tali proposte di tipo integrativo potranno pervenire anche da parte di soggetti privati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità d'interesse pubblico individuate dall'Amministrazione Comunale e dagli atti del Piano di Governo del Territorio.

**CAPO 2 – SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE****Art. 21 Ambiti e comparti soggetti a trasformazione mediante permesso di costruire convenzionato**

Il presente Documento di piano individua i seguenti ambiti di trasformazione controllata (ATC) soggetti a trasformazione mediante permesso di costruire convenzionato (PCC), la cui previsione insediativa e dotazione minima dei servizi pubblici o ad uso pubblico è predeterminata di massima e demandata nella definizione dei parametri edilizi di dettaglio alle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole:

ATR – ambiti soggetti a trasformazione mediante PCC					
Indice 0,8 mc/mq					
Ambito	Localizzazione	St (mq)	Volumetria realizzabile (mc)	Abitanti insediabili (150 mc/ab)	Servizi da monetizzare (24 mq/ab)
ATR1	Via Brendibusio	5.639	4.511	30	722
ATR2	Via Nazionale	2.979	2.383	16	381
ATR3	Via Nazionale	844	675	4	108
totale		9.462	7.570	50	1.211

Per ogni ambito, a seguire, sono individuati con allegata scheda attuativa di dettaglio i parametri generali urbanistici di massima, le eventuali modalità attuative e di conformazione dei comparti e le opere e servizi di qualità.

I PCC possono essere presentati in ragione delle singole proprietà e/o unità minime d'intervento.

I parametri edilizi relativi alle altezze dei fabbricati, distanze, recinzioni ecc. quando non previsti nelle singole schede attuative d'intervento o dalle norme del Piano delle regole sono demandate alla convenzione/atto unilaterale d'obbligo.



**DP2**

**Documento di piano**

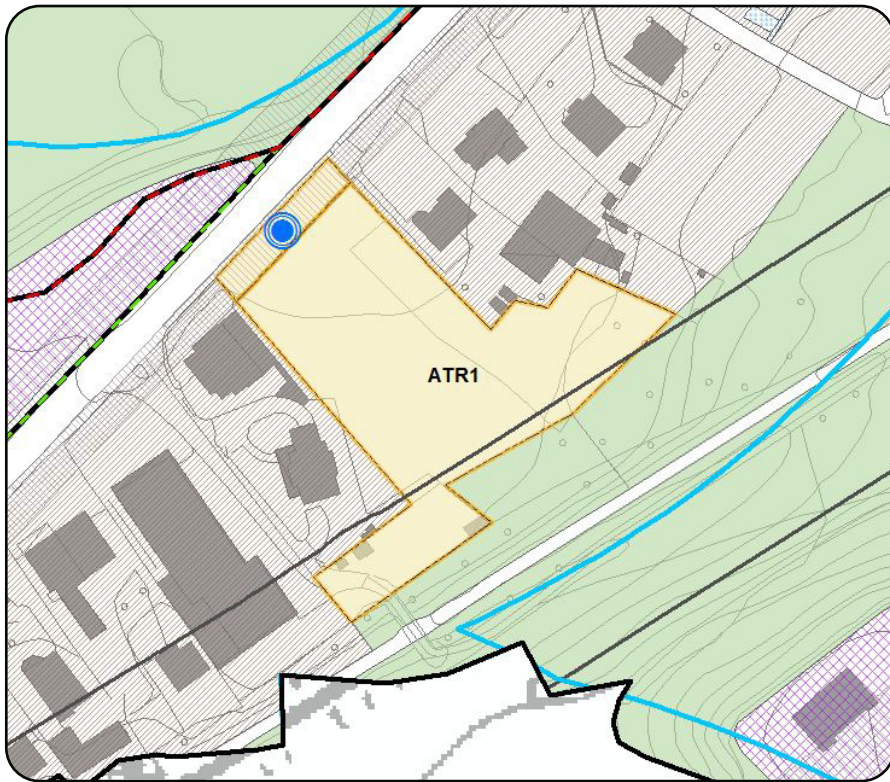
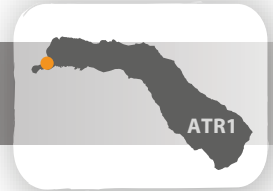
**Relazione**

**Schede ambiti di trasformazione**





## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR1



### INQUADRAMENTO

*Localizzazione:* via Brendibusio

*Destinazione prevalente:* residenziale

*Modalità operativa:* Permesso di Costruire Convenzionato

*Riferimento normativa PGT:* art.21 criteri attuativi del DdP

*Obiettivi del comparto:*

- inserimento coerente del progetto
- realizzazione e cessione dell'area a parcheggio come individuato in cartografia di piano (servizio di progetto di cui alla scheda Q del PS)

### INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

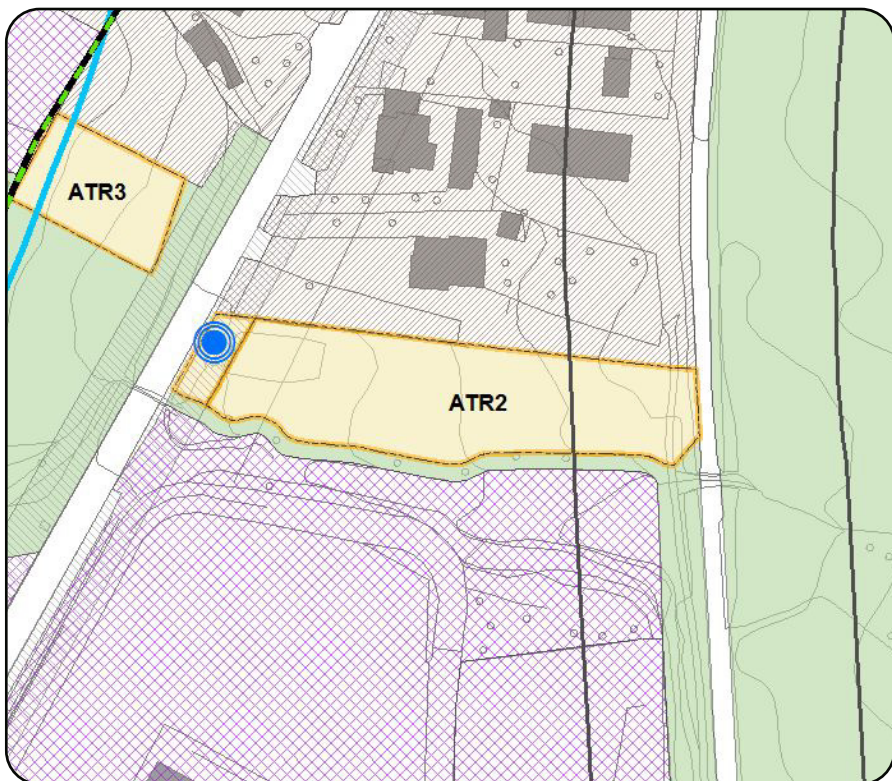
Rispetto dell'orografia del terreno.

Utilizzo di materiali rispettosi della tradizione locale.

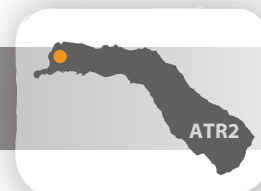
Si richiamano le proposte di indirizzo e di mitigazione ambientali relative all'ambito contenute nel Rapporto Ambientale (VAS).

### DATI DI SINTESI

<b>PRG</b>	<i>Azzonamento PRG:</i> Area a servizi
<b>ELEMENTI DEL PTCP</b>	<i>Componenti del paesaggio fisico e naturale:</i> Pascoli e prati permanenti e ambiti di rilevanza naturalistica e geomorfologica <i>Rete ecologica:</i> BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa
<b>VINCOLI DLgs 42/2004</b>	<i>Beni culturali:</i> nessun vincolo <i>Beni paesaggistici:</i> art.142, lett.c) fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde
<b>COMPONENTE GEOLOGICA</b>	<i>Fattibilità geologica:</i> classe 3 <i>Reticolo Idrico Minore:</i> NO  <i>note:</i>
<b>SIC/ZPS</b>	Ambito esterno ai SIC/ZPS. Posto all'esterno della fascia dei 500 ml dal perimetro SIC (IT2070012 Torbiere di Val Braone) e ZPS (IT2070401 Parco Naturale dell'Adamello)
<b>ALTRI VINCOLI</b>	Fascia di rispetto ferroviario
<b>INDICI E PARAMETRI</b>	<i>Superficie territoriale complessiva - St:</i> 5.639 mq <i>Indice di edificabilità:</i> 0,8 mc/mq <i>Superficie di concentrazione edilizia:</i> 5.262 mq <i>Superficie di cessione obbligatoria per servizi:</i> 377 mq a parcheggio ● <i>Edificabilità massima complessiva teorica:</i> 4.511 mc <i>Volumetria derivante dalla premialità:</i> 677 mc <i>Abitanti equivalenti complessivi (150 mc/ab.):</i> 30 ab. <i>Abitanti insediati derivanti dalla premialità:</i> 5 ab. <i>Aree minime per servizi (24 mq/ab.):</i> 722 mq



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR2



### DATI DI SINTESI

<b>PRG</b>	<i>Azzonamento PRG: Zona di rispetto dell'abitato</i>
<b>ELEMENTI DEL PTCP</b>	<i>Componenti del paesaggio fisico e naturale: Ambiti di rilevanza naturalistica e geomorfologica Rete ecologica: BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa</i>
<b>VINCOLI DLgs 42/2004</b>	<i>Beni culturali: nessun vincolo Beni paesaggistici: nessuno</i>
<b>COMPONENTE GEOLOGICA</b>	<i>Fattibilità geologica: classe 3 Reticolo Idrico Minore: No  note:</i>
<b>SIC/ZPS</b>	<i>Ambito esterno ai SIC/ZPS. Posto all'esterno della fascia dei 500 ml dal perimetro SIC (IT2070012 Torbiere di Val Braone) e ZPS (IT2070401 Parco Naturale dell'Adamello)</i>
<b>ALTRI VINCOLI</b>	<i>Fascia di rispetto ferroviario</i>
<b>INDICI E PARAMETRI</b>	<i>Superficie territoriale complessiva - St: 2.979 mq Indice di edificabilità: 0,8 mc/mq Superficie di concentrazione edilizia: 2.785 mq Superficie di cessione obbligatoria per servizi: 194 mq a parcheggio ● Edificabilità massima complessiva teorica: 2.383 mc Volumetria derivante dalla premialità: 357 mc Abitanti equivalenti complessivi (150 mc/ab.): 16 ab. Abitanti insediati derivanti dalla premialità: 2 ab. Aree minime per servizi (24 mq/ab.): 381 mq</i>

### INQUADRAMENTO

*Localizzazione:* via Nazionale

*Destinazione prevalente:* residenziale

*Modalità operativa:* Permesso di Costruire Convenzionato

*Riferimento normativa PGT:* art.21 criteri attuativi del DdP

*Obiettivi del comparto:*

- inserimento coerente del progetto
- realizzazione e cessione dell'area a parcheggio come individuato in cartografia di piano (servizio di progetto di cui alla scheda O del PS)

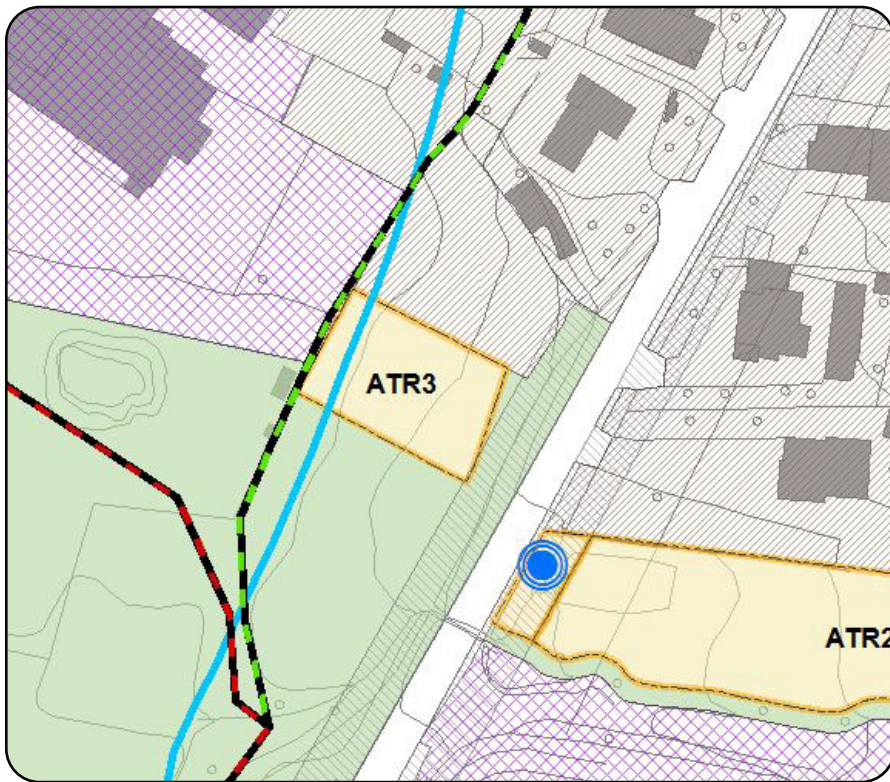
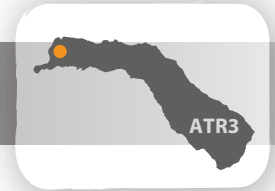
### INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

Rispetto dell'orografia del terreno.

Utilizzo di materiali rispettosi della tradizione locale.

Si richiamano le proposte di indirizzo e mitigazione relative all'ambito contenute nel Rapporto Ambientale (VAS).

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR3



### INQUADRAMENTO

*Localizzazione:* via Nazionale

*Destinazione prevalente:* residenziale

*Modalità operativa:* Permesso di Costruire Convenzionato

*Riferimento normativa PGT:* art.21 criteri attuativi del DdP

*Obiettivo del comparto:*

- inserimento coerente del progetto
- cessione dell'area indicata come servizio di progetto alla scheda M del PS

### INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

Rispetto dell'orografia del terreno.

Utilizzo di materiali rispettosi della tradizione locale.

Si richiamano le proposte di indirizzo e mitigazione relative all'ambito contenute nel Rapporto Ambientale (VAS).

### DATI DI SINTESI

<b>PRG</b>	<i>Azzonamento PRG:</i> Zona di rispetto dell'abitato
<b>ELEMENTI DEL PTCP</b>	<i>Componenti del paesaggio fisico e naturale:</i> Ambiti di rilevanza naturalistica e geomorfologica <i>Rete ecologica:</i> BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa
<b>VINCOLI DLgs 42/2004</b>	<i>Beni culturali:</i> nessun vincolo <i>Beni paesaggistici:</i> nessuno
<b>COMPONENTE GEOLOGICA</b>	<i>Fattibilità geologica:</i> classe 3 <i>Reticolo Idrico Minore:</i> No  <i>note:</i>
<b>SIC/ZPS</b>	Ambito esterno ai SIC/ZPS. Posto all'esterno della fascia dei 500 ml dal perimetro SIC (IT2070012 Torbiere di Val Braone) e ZPS (IT2070401 Parco Naturale dell'Adamello)
<b>ALTRI VINCOLI</b>	
<b>INDICI E PARAMETRI</b>	<i>Superficie territoriale complessiva - St:</i> 844 mq <i>Indice di edificabilità:</i> 0,8 mc/mq <i>Edificabilità massima complessiva teorica:</i> 675 mc <i>Volumetria derivante dalla premialità:</i> 101 mc <i>Abitanti equivalenti complessivi (150 mc/ab.):</i> 4 ab. <i>Abitanti insediati derivanti dalla premialità:</i> 1 ab. <i>Aree minime per servizi (24 mq/ab.):</i> 108 mq