



**COMUNE DI OLMO AL BREMBO
PROVINCIA DI BERGAMO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 07 DEL 22.04.2009
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 19 DEL 19.12.2009
PUBBLICATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. DEL

**Allegato pr2
DIRETTIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO
CORRETTO IN COERENZA CON LE OSSERVAZIONI ACCOLTE**

coordinamento e progetto

ARCH. EDOARDO MILESI & ARCHOS ENGINEERING CONSULTING S.R.L.

con

ARCH. PAOLO CARZANIGA

paesaggio

DOTT. GALLINARO NICOLA

DOTT. NOSARI ANDREA

DOTT. GHIRARDI DIANA

geologia

DOTT. GEOL. GIANLUCA BOFFELLI

segretario comunale

DOTT. IMMACOLATA GRAVALLESE

sindaco

CARMELO GOGLIO

ARCH. EDOARDO MILESI & ARCHOS ENGINEERING CONSULTING S.R.L.

via valle del muto, 25 - ALBINO - BG- tel. 035772499 fax 035772429

Articolo 1 – Finalità delle norme

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nel database topografico del Piano di Governo del Territorio, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Nel caso di contrasto tra indicazioni del database topografico e quelle delle NTA prevalgono le seconde.

Il database topografico della carta tecnica comunale non è assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

capo 1 – PRINCIPI E NORME GENERALI

Articolo 2 – Principi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Olmo al Brembo nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare il Piano di governo del territorio del comune di Olmo al Brembo ha come principi fondamentali:

- L'incentivazione del turismo mediante la promozione del territorio, della cultura e delle tradizioni locali, la salvaguardia dell'ambiente e l'incentivazione della destinazione turistico-ricettiva;
- Il recupero e il riordino del patrimonio edilizio esistente in previsione del possibile inserimento di strutture turistico-ricettive;
- Lo sviluppo dei servizi esistenti mediante l'accentramento del polo scolastico, l'incentivazione dei negozi di vicinato e dei trasporti, l'attivazione del centro culturale (infopoint);
- Lo sviluppo delle attività agricole esistenti e/o di potenziale attivazione al fine di rendere produttivo il territorio boschivo (legna, produzione formaggio e miele)

Articolo 3 – Ambito di applicazione

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

Il Piano di Governo del Territorio, 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 nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, ovvero la formazione del silenzio-assenso previsto dalla D.I.A. o altri strumenti, 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 Piano di governo del territorio.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di governo del territorio 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.

Articolo 4 – Elaborati del Piano di Governo del territorio.

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

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

Articolo 5 – Sistema informativo territoriale S.I.T.

Il Piano di Governo del Territorio è costruito tramite l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovraordinati, 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.

Articolo 6 – Elaborati del Documento di Piano

Il Documento di Piano è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

La predisposizione degli elaborati in forma digitale moltiplica le potenzialità di rappresentazione alle diverse scale e di interconnessione degli elaborati a base topografica con la documentazione normativa attuativa collegata. Il valore giuridico degli elaborati in forma digitale è disciplinato dal "Codice dell'Amministrazione Digitale" (Decreto Legislativo n. 82/2005), e in particolare dall'art. 22. In ogni caso per una immediata verifica vengono resi in formato cartaceo i seguenti elaborati:

- norme tecniche di attuazione (documento di testo)
- tav. PR1 Previsioni di piano - scala 1:5.000

Articolo 7 – Deroghe

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

La deroga, in qualsiasi caso, è ammessa ove prevista da normative vigenti.

capo 2 – IL RAPPORTO AMBIENTALE

Articolo 8 – Indicatori per la Valutazione Ambientale dei Piani

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.

Articolo 9 – Indicatori per il monitoraggio del PGT

Gli indicatori per il monitoraggio del Pgt sono i valori di riferimento per la fase del monitoraggio prevista dal Rapporto ambientale per la Valutazione ambientale strategica.

Articolo 10 – Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi del art.2 Titolo I capo 1 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 previsione di nuovi insediamenti residenziali e produttivi dovrà contemplare modalità progettuali, realizzative e gestionali di qualità che possano essere di modello a tutte le iniziative edilizie sul territorio.

Articolo 11 – Risparmio energetico

I nuovi insediamenti 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 un corretto soleggiamento delle facciate, l'introduzione di collettori solari o pompe di calore 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, tutti gli accorgimenti e le tecnologie volti al contenimento energetico.

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.

TITOLO II – STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

capo 1 – DOCUMENTO DI PIANO

Articolo 12 – Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, per i prossimi 5 anni, nella seguente tabella:

Superficie teorica per abitante	mq/ab	50,00
Abitanti teorici insediabili		209,86
Superficie aggiuntiva residenziale/ricettivo/commerciale	mq	10.493,35
Superficie aggiuntiva produttivo	mq	1.500,00
Superficie aggiuntiva terziario	mq	1.594,00

capo 2 – DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E PER IL PIANO DELLE REGOLE

Articolo 13 – Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi.
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre 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 minimo per abitante come indicato nel Pds
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'art. 6.

Eventuali modifiche al Piano dei servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. art.8, comportano oltre che variante al Piano dei servizi anche variante al Documento di piano.

Articolo 14 – Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione.
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre il Piano delle regole:

- definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art.12

- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'art.6

Eventuali modifiche al Piano delle regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. art. 8, comportano oltre che variante al Piano delle regole anche variante al Documento di piano.

TITOLO III – AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

capo 1 DISCIPLINA GENERALE

Articolo 15 – Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'art. 4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi del Titolo III capo 2.

Articolo 16 – Criteri per la pianificazione attuativa

I progetti devono perseguire obiettivi di qualità architettonica e urbanistica che possono essere verificati attraverso il soddisfacimento dei requisiti di sostenibilità sotto evidenziati. La finalità dei criteri è di perseguire il più elevato valore possibile dell'intervento in relazione alla qualità urbana in generale e alla innovazione finalizzata al miglioramento del grado di vivibilità.

Coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano

Gli obiettivi dei Piani Attuativi devono essere coerenti con gli obiettivi del Documento di Piano sia per quanto riguarda la localizzazione e la contestualizzazione sia rispetto alle trasformazioni attese. Questo requisito non può essere, quindi, un parametro predefinito, ma si determina in funzione della localizzazione e perimetrazione della proposta. I Piani Attuativi dovranno, comunque, essere coerenti e non in contrasto con gli obiettivi e i principi fondamentali del presente Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Compatibilità con il contesto urbano

Questo requisito di sostenibilità si riferisce alla fondamentale relazione di compatibilità tra le proposte di trasformazione presentate e l'intorno urbano nel quale esse si localizzano. In particolare, le proposte dovranno dimostrare la compatibilità sostanziale rispetto ai seguenti aspetti: funzioni insediate; assetto morfologico e tipologico del contesto urbano; pesi insediativi presenti; rete delle infrastrutture esistenti, programmate e/o previste.

Le proposte dovranno pertanto attuare modelli di organizzazione spaziale intesi come modalità per correlare tra loro funzioni e spazi qualificati, per perseguire risultati di sempre maggiore vivibilità complessiva della città verso un concreto miglioramento della qualità ambientale e urbana, anche e soprattutto attraverso l'offerta di prodotti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo.

Le proposte dovranno prevedere la realizzazione di adeguate quantità di verde, attrezzature, servizi e parcheggi, anche in funzione dei fabbisogni pregressi, in stretta relazione con le indicazioni definite dall'Amministrazione sulla scorta del Piano dei Servizi.

Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, nel rispetto dei criteri qualitativi dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata, anche se rappresentano solo la realizzazione della prima fase funzionale di un progetto più ampio ed articolato.

Assunzione principi di sostenibilità ambientale

Le azioni di trasformazione del territorio proposte devono perseguire uno sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione ambientale, in base ai principi di sostenibilità, qualità urbana e paesaggistica. Dovranno quindi essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a suolo, acque, aria, impatto acustico, clima acustico e relativamente alla mobilità pubblica e privata. Sarà altresì necessario predisporre una relazione relativamente al quadro energetico complessivo evidenziando elementi tecnologici per un uso sostenibile e più razionale dell'energia attraverso il contenimento e la riduzione dei consumi e l'utilizzazione di fonti alternative.

capo 2 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 17 – Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti e le aree di trasformazione e definisce i relativi criteri di 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.

Vengono di seguito classificati:

Ambito di compensazione del Brembo, della Stabina e della Val Mora

Ambito ambientale di riqualificazione della frangia urbana

Ambito produttivo di riqualificazione

ATP1 AREA ARTIGIANALE DI VIA ROMA 1

ATP2 AREA ARTIGIANALE DI VIA ROMA 2

Aree di trasformazione (AT)

AT1 RECUPERO AREA RESIDENZIALE IN VIA ROMA

AT2 *SOPPRESSA IN COERENZA CON LE OSSERVAZIONI ACCOLTE*

AT3 RECUPERO EDIFICIO RURALE A FROLA

AT4 NUOVA AREA RESIDENZIALE A FROLA

AT5 AREA RESIDENZIALE DI VIA BELOTTI

Aree di trasformazione con prescrizioni specifiche (ATps)

ATps1 NUOVA AREA ARTIGIANALE DI VIA BELOTTI

ATps2 NUOVA AREA ARTIGIANALE DI VIA ROMA

Articolo 18 – Ambito di compensazione del Brembo, della Stabina e della Val Mora

Sono le aree che per la loro rilevanza ambientale, rappresentano ambiti strategici di conservazione del patrimonio naturale del territorio comunale. In questi ambiti sono consentiti esclusivamente interventi funzionali alla conservazione della naturalità presente e della stabilità idrogeologica (riqualificazione spondale, pulizie degli argini, interventi di miglioramento forestale, ...)

Devono pertanto essere perseguite azioni finalizzate alla conservazione, alla valorizzazione e al potenziamento delle condizioni naturali esistenti promuovendo, nel contempo, iniziative finalizzate all'uso pubblico di tali aree.

Sono ammessi:

- l'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti.
- Interventi di riequilibrio ambientale laddove siano presenti evidenti aspetti di degrado o criticità lungo i corsi d'acqua, (cementificazione delle sponde, fenomeni di erosione, scavi o reinterri impropri, discariche), utilizzando tecniche biocompatibili, non ultime quelle dell'ingegneria naturalistica.
- Interventi finalizzati alla riqualificazione e tutela ambientale, anche attraverso la realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, nel rispetto delle vulnerabilità specifiche.

Non sono ammessi:

- La realizzazione di nuove costruzioni edilizie di qualsiasi natura
- La copertura dei corsi d'acqua e la cementificazione delle sponde.
- le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi.
- L'apertura di cave.
- La realizzazione di serre.
- Il deposito permanente di materiali impropri.
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

Ambito ambientale di conservazione

Articolo 19 – Aree di riqualificazione della frangia urbana

Si tratta di quei lotti che, per la loro delicata localizzazione nel territorio, (aree di particolare pregio paesaggistico, mancanza di urbanizzazioni, notevole pendenza del terreno, presenza di linee elettriche, prossimità della strada provinciale) non si prestano facilmente all'edificazione.

In tali aree è possibile realizzare esclusivamente opere di urbanizzazione primaria.
In caso di nuovi interventi nelle aree B2 le zone di frangia urbana, fermo restando che le medesime siano di proprietà del richiedente alla data di adozione del PGT, devono essere cedute all'amministrazione comunale mediante convenzionamento.

Ambito urbano di riqualificazione

Articolo 20 – Ambito produttivo di riqualificazione

Sono gli ambiti per i quali è prevista la razionalizzazione degli spazi produttivi, la riqualificazione delle aree e mix funzionale con la parziale possibilità di cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale o terziario. Tali trasformazioni dovranno avvenire mediante il governo delle superfici edificabili, delle aree da cedere e sulla base di un progetto "sostenibile" che dimostri di garantire miglioramenti ambientali e di fruizione pubblica.

Le aree da cedere per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovranno essere garantite nella misura del 10% della su complessiva prevista, di cui almeno il 40% da destinare alla sosta veicolare. La superficie minima delle aree a parcheggio non sarà monetizzabile.

Il documento di piano individua due comparti per i quali è prevista la riqualificazione.

ATP1 Area artigianale di via Roma 1

CORRETTO IN COERENZA CON LE OSSERVAZIONI ACCOLTE

Obiettivo

Riqualificazione funzionale dell'area produttiva di via Roma 1, mediante il trasferimento delle funzioni produttive esistenti a monte della strada provinciale nell'area a valle con possibilità di sopraelevare l'immobile esistente destinato a parcheggio (a monte) per inserirvi funzioni di tipo direzionale.

Parametri urbanistici

Su prevista: su esistente comprensiva di quella del fabbricato rurale prospiciente la strada provinciale + sopraelevazione dell'attuale parcheggio

Livelli concessi: 2 piani fuori terra

Altezza massima: 8,00 m

Prescrizioni

- Realizzazione di una quinta alberata su entrambi i lati della strada provinciale;
- Obbligo di riqualificazione e mitigazione ambientale delle sponde del Brembo;
- Realizzazione di idoneo marciapiede per la messa in sicurezza dei pedoni;
- Recupero edilizio del fabbricato rurale in conformità alla scheda di analisi
- Realizzazione di attraversamenti protetti.
- Relativamente all'area a valle della strada provinciale, in forza del permesso di costruire n. 03/2006 del 22/12/2006, è ammesso un intervento di nuova costruzione a carattere prevalentemente produttivo per una superficie utilizzabile non superiore a mq 3.300,00 complessivi. Di questa superficie è consentita una quota non superiore a mq 530,00 a destinazione terziario-direzionale.
- la progettazione dell'impianto architettonico dovrà prevedere la collocazione delle attività lavorative al di fuori delle aree di rispetto del depuratore e degli elettrodotti

Dovrà essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto ecc.

La quantificazione degli standard da cedere e/o monetizzare sarà conforme a quanto stabilito all'articolo 33 delle NTA del piano delle regole, la definizione dei servizi da realizzare sarà comunque stabilita in sede di definizione del piano Attuativo.

Si prescrive la verifica dell'eventuale contaminazione delle aree soggette a dismissione dell'attività al fine di definire la necessità o meno di interventi di bonifica.

Procedura

Piano Attuativo

ATP2 Area Artigianale di via Roma 2

CORRETTO IN COERENZA CON LE OSSERVAZIONI ACCOLTE

Obiettivo

Riqualificazione funzionale dell'area produttiva denominata "segheria" di via Roma, mediante l'inserimento nel lotto di attività di tipo terziario/commerciale.

Parametri urbanistici

Su prevista: su esistente con incremento di mq 500

Altezza : 6,50 m

Prescrizioni

Obbligo di mantenimento del fabbricato artigianale esistente in conformità alla scheda di analisi
Inserimento di un sistema di mascheramento/filtro in corrispondenza dell'ambito produttivo contiguo.

L'eventuale inserimento di attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq dovrà essere supportata da apposito studio relativo al Settore Commerciale.

Dovrà essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto ecc.

Si prescrive la verifica dell'eventuale contaminazione delle aree soggette a dismissione dell'attività al fine di definire la necessità o meno di interventi di bonifica.

La quantificazione degli standard da cedere e/o monetizzare sarà conforme a quanto stabilito all'articolo 33 delle NTA del piano delle regole, la definizione dei servizi da realizzare sarà comunque stabilita in sede di definizione del piano Attuativo.

Procedura

Piano di Recupero

capo 3 – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Articolo 21 – Aree di trasformazione (AT)

Sono le aree sulle quali è prevista un intervento di trasformazione che porti ad urbanizzare parti di territorio ovvero a riqualificarle.

In queste zone l'edificazione è subordinata alla predisposizione di uno strumento attuativo, redatto e approvato secondo i vigenti disposti normativi, esteso all'intera zona perimetrata, al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi nonché per la definizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

In tali aree sono prescritti parametri urbanistico-edilizi oltre agli standard minimi.

AT1 Recupero area residenziale di Via Roma in terziario-direzionale

CORRETTO IN COERENZA CON LE OSSERVAZIONI ACCOLTE

Obiettivo

Recupero di un edificio esistente per la realizzazione di una attrezzatura ricettiva destinata ad albergo o altra attrezzatura di tipo terziario-direzionale (AT1A) e riqualificazione dell'area circostante con possibilità di costruire un nuovo immobile (AT1B) con medesima destinazione d'uso.

Per quanto attiene l'edificio esistente 1A, come per quello di nuova previsione 1B, è possibile prevedere anche la destinazione d'uso residenziale.

Parametri urbanistici

slp albergo/terziario-direzionale : slp edificio esistente - AT1A

Altezza : 3 piani

Slp nuovo immobile: 330 mq - AT1B

Altezza : 2 piani

Altezza massima: 8,00 m

Procedura

Piano di Recupero

AT3 Piano di recupero edificio rurale a Frola

Obiettivo

Recupero dell'edificio rurale esistente con cambio di destinazione d'uso a residenza con possibilità di ampliamento della Slp pari a 150 mq.

Parametri urbanistici

Slp residenziale: Slp dell'edificio rurale esistente con ampliamento di mq 150

Altezza : 2 piani

Altezza massima: 8,00 m

Rc: 40%

Prescrizioni: nelle sistemazioni esterne dovranno essere escluse le essenze di tipo ornamentale

Procedura

Piano di recupero

AT4 Nuova area residenziale a Frola

CORRETTO IN COERENZA CON LE OSSERVAZIONI ACCOLTE

Obiettivo

L'amministrazione comunale ha individuato un'area, in parte di proprietà comunale, per la realizzazione di edilizia residenziale anche di carattere economico popolare. L'intervento è realizzabile anche in più lotti funzionali.

Parametri urbanistici

Slp residenziale: 0,4 mq/mq

Altezza : 2 piani

Altezza massima: 7,00 m

Rc: 40%

Prescrizioni: si consiglia durante la progettazione dell'impianto urbanistico di localizzare le aree a standard a monte dell'area di intervento al fine di evitare interferenze con gli elettrodotti esistenti.

In considerazione della particolarità dei luoghi, compresi nel PTCP come "Paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi", gli interventi dovranno avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli elementi di particolare interesse ambientale

Procedura

Piano attuativo

AT5 Area residenziale di via Belotti

Obiettivo

Realizzazione di due edifici residenziali in cortina edilizia con accesso diretto da est (ex strada provinciale), a condizione della cessione all'amministrazione comunale dell'area prospiciente il parcheggio esistente di via Belotti (a nord) per la realizzazione di box interrati.

Parametri urbanistici

Slp residenziale: 0,33 mq/mq

Altezza : 2 piani

Altezza massima: 7,00 m

Prescrizioni

Cessione all'amministrazione comunale dell'area prospiciente il parcheggio esistente di via Belotti per la realizzazione di box interrati

Realizzazione dei fabbricati in cortina edilizia sul fronte della via Belotti lato est (ex strada provinciale)

Procedura

Permesso di costruire convenzionato

Articolo 22 – Aree di trasformazione con prescrizioni specifiche. (ATps)

Le aree di trasformazione con prescrizioni specifiche "ATps" che seguono vengono evidenziate oltre che nella tavola delle "previsioni di piano"(DP) anche nella tavola degli "ambiti" (PDR) e prevedono interventi volti all'inserimento di funzioni specifiche all'interno di ambiti particolarmente sensibili dal punto di vista paesaggistico.

La validità delle prescrizioni previste per le suddette aree è limitata alla durata del presente Documento di Piano.

Nel periodo di salvaguardia tra la scadenza del Documento di Piano e l'approvazione del nuovo Documento di Piano vale il regime dei suoli evidenziato nel Documento di Piano dalle norme attuative delle "aree di trasformazione con prescrizioni specifiche "ATps".

All'interno della stessa ATps in caso di interventi non contestuali è obbligatorio presentare un planivolumetrico unitario.

ATps1 Nuova area artigianale di via Belotti

Obiettivo

Riqualificazione funzionale e ambientale dell'area attualmente adibita a deposito inerti di via Belotti mediante la realizzazione di un edificio produttivo per autorimessa/magazzino merci e mezzi d'opera a s.u. definita parzialmente interrata e adeguatamente inserita nel contesto in modo tale che la stessa struttura non emerga dal livello della sede stradale.

Parametri urbanistici

S.u. produttiva: 800 mq

Altezza : 7,5 m

Prescrizioni

Riqualificazione ambientale lungo le sponde del Brembo e realizzazione di opere di mitigazione verso la strada provinciale. Obbligo di riordino delle area di deposito dei materiali e degli inerti.

Procedura

Piano attuativo

ATps2 Nuova area artigianale di via Roma

Obiettivo

Riqualificazione funzionale e ambientale dell'area attualmente adibita a parcheggio mezzi di via Roma mediante la realizzazione di un autorimessa completamente interrata e la riproposizione della sagoma dell'andamento naturale del terreno precedente alla realizzazione del parcheggio.

Parametri urbanistici

Su autorimessa: 700 mq

Altezza : 5 m

Prescrizioni

Riqualificazione ambientale lungo le sponde del Brembo e realizzazione di opere di mitigazione verso la strada provinciale. Rimozione dei materiali e degli inerti presenti.

Procedura

Piano attuativo