

# COMUNE DI CASNIGO

Provincia di Bergamo

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOZIONE deliberazione del C.C. n. 39 del 29 luglio 2010

### DOCUMENTO DI PIANO

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni con delib. del C.C. n. 3 del 2 febbraio 2011

all. **A13**

titolo **Norme tecniche di attuazione**

data 25 aprile 2010

agg. 7 giugno 2010

20 giugno 2010

12 aprile 2011

- A** progetto urbanistico
- B** studio socio economico
- C** studio geologico
- D** Valutazione Ambientale Strategica

arch. Marco Tomasi  
Confindustria  
dott. Renato Caldarelli  
dott. Marco Maggi - Era

1. Principi .....	2
2. Contenuti ed ambito di applicazione .....	2
3. Elementi costitutivi del Documento di piano .....	2
4. Definizioni.....	3
5. Destinazioni d'uso .....	3
6. Misure di salvaguardia .....	3
7. Deroghe .....	3
8. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori.....	3
9. Tutela idrogeologica del territorio .....	3
10. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio .....	4
11. Piani attuativi comunali .....	4
12. Ambiti di trasformazione.....	4

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **DOCUMENTO DI PIANO**

#### **1. Principi**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio sono formate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

In particolare il Piano di Governo del Territorio ha come scopi principali:

- il contenimento del consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale;
- la caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all'agricoltura, ai servizi, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale;
- la perequazione urbanistica intesa come una ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri da sostenere per gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale;
- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, tutela dell'ambiente e del paesaggio, salvaguardia dei valori della memoria storica e dell'identità locale;
- la definizione della rete infrastrutturale.

Il Piano di Governo del territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale, territoriale e urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

#### **2. Contenuti ed ambito di applicazione**

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, ai sensi della legge regionale 12 marzo 2005 n. 12 definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il documento di piano
- il piano dei servizi
- il piano delle regole.

Tutte le opere edilizie, nonché le trasformazioni urbanistiche per le quali in base alla vigente legislazione risulti necessaria l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo, debbono essere conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

#### **3. Elementi costitutivi del Documento di piano**

Sono elementi costitutivi del Documento di piano le presenti norme tecniche e la tavola A14 "Tavola delle previsioni di piano" in scala 1:5.000.

#### **4. Definizioni**

Per le definizioni si rinvia al Piano delle Regole

#### **5. Destinazioni d'uso**

Per le destinazioni d'uso si rinvia al Piano delle Regole

#### **6. Misure di salvaguardia**

Fino all'approvazione definitiva del PGT sono in vigore le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e successive modificazioni e dell'art. 13 comma 12 della legge regionale n. 12/05.

#### **7. Deroghe**

Le prescrizioni del piano sono derogabili nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n. 12/05.

#### **8. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori**

I proprietari delle aree sui quali il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono richiedere alla Amministrazione Comunale, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti da dette aree.

Il trasferimento riguarda il valore economico di tali diritti.

Le aree oggetto di immissione dei diritti altrove maturati sono individuate dal Documento di piano e dal Piano delle regole.

All'atto del trasferimento del diritto volumetrico ad altra area, dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale l'area con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio tecnico del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed, in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### **9. Tutela idrogeologica del territorio**

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alla norme contenute nella "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/7374/2008 che sono parte integrante della normativa di piano.

Il Documento di piano individua in conformità con la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

## **10. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio**

Nell'ambito della procedura di VAS si sono individuate le modalità di attuazione del monitoraggio. Si rimanda a tale documentazione per la ricorrenza del monitoraggio, degli indicatori di processo impiegati e delle modalità per la loro acquisizione.

## **11. Piani attuativi comunali**

L'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione e nei casi specificatamente indicati nel piano delle regole avviene attraverso piani attuativi ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 12/2005.

Nei piani attuativi è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie comprese entro il perimetro dell'ambito di trasformazione, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri: la superficie lorda di pavimento e/o la superficie coperta edificabili si intendono pertanto attribuite in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della LR 12/2005.

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi, le strade ed i percorsi potranno, in sede di piano attuativo, subire variazioni di collocazione.

Le aree per servizi, da determinarsi nella misura prevista dal Piano dei servizi e delle quali non sia prevista dal PGT la collocazione in forma localizzata o non localizzata, saranno obbligatoriamente monetizzate con esclusione dei parcheggi pubblici che dovranno essere obbligatoriamente realizzati.

Dove siano previste aree verdi di mitigazione ambientale è obbligatoria la loro realizzazione contestualmente all'intervento.

## **12. Ambiti di trasformazione**

Il Documento di piano individua gli Ambiti di trasformazione definendone il perimetro indicativo, i parametri edificatori massimi, le destinazioni d'uso ammesse, le aree destinate a servizi pubblici e le eventuali prescrizioni specifiche.

Per gli ambiti di trasformazione l'Amministrazione si riserva la facoltà di approvare il piano attuativo anche di superficie inferiore alla totalità dell'area perimetrata quale ambito di trasformazione fermo restando che il progetto dovrà comunque prevedere il razionale assetto urbanistico dell'intero ambito di trasformazione, comprese quindi anche le aree dei soggetti che non hanno sottoscritto il piano.

Qualora il piano attuativo non comprenda l'intera area dell'ambito di trasformazione le parti non comprese nel piano attuativo potranno, in conformità al suddetto progetto, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda, la realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione e/o l'assunzione della quota parte degli oneri e dei costi.

Gli ambiti di trasformazione previsti sono i seguenti:

<b>Ambito A</b>	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SLP mq 5.600 elevabili fino a mq 8.000 con l'acquisizione di diritti edificatori esterni; SC massima mq 4.000; altezza massima m 10,50; superficie permeabile: minimo 40% della superficie fondiaria
diritti edificatori da trasferire, prescrizioni	mq 2.400 da acquisire gli edifici dovranno essere come minimo in classe energetica B

<b>Ambito B</b>	
modalità d'intervento	piano attuativo suddiviso in tre comparti
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	comparto 1: SLP mq 1.464 elevabili a mq 1.952 con l'acquisizione di diritti edificatori esterni; SC massima mq 1.220; comparto 2: SLP mq 2.778 elevabili a mq 3.704 con l'acquisizione di diritti edificatori esterni; SC massima mq 2.315; comparto 3: SLP mq 1.758 elevabili a mq 2.344 con l'acquisizione di diritti edificatori esterni; SC massima mq 1.465; altezza massima m 7,50; superficie permeabile: minimo 40% della superficie fondiaria
diritti edificatori da trasferire, prescrizioni	mq 2.000 da acquisire gli edifici dovranno essere come minimo in classe energetica B l'ambito di trasformazione è suddiviso in tre comparti ciascuno dei quali potrà essere oggetto di un singolo piano attuativo. Al fine di garantire una razionale realizzazione della nuova strada di lottizzazione, qualora l'ambito di trasformazione non venga attuato con un unico piano attuativo, l'Amministrazione comunale potrà procedere alla progettazione preliminare di detta strada e delle principali urbanizzazioni; a tale progetto, predisposto dall'Amministrazione, dovranno adeguarsi i singoli piani attuativi o Permessi di Costruire convenzionati dei singoli proprietari. Il costo sostenuto per la progettazione della strada sarà posto proporzionalmente in carico ai diversi piani attuativi.

<b>Ambito C</b>	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	comparto 1: SLP mq 750; SC mq 450; comparto 2: SLP mq 1.200; SC mq 800; altezza massima m 7,50; superficie permeabile: minimo 40% della superficie fondiaria
elementi qualitativi ed aree per servizi	per il comparto 2 cessione dell'area e realizzazione dei parcheggi pubblici gli edifici dovranno essere come minimo in classe energetica B